

Commune de Montceaux-lès-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal en date du**
**approuvant le PLU de la commune
de Montceaux-lès-Meaux**

**Cachet et signature
du Maire**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Wilry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Département de la Seine-et-Marne

COMMUNE DE MONTCEAUX LES MEAUX

Enquête publique préalable à
la révision du Plan local d'urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur
Enquête publique du 25 octobre au 27 novembre 2021

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

Sommaire

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	6
1-1 GENERALITES	6
1-2 OBJET DE L'ENQUETE	7
1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	7
1-4 DECISIONS MUNICIPALES	8
1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
1-6 MODALITES DE L'ENQUETE	8
1-7 PUBLICITE COMMUNICATION.....	9
1-7-1 Affichage administratif	9
1-7-2 PRESSE	9
1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS.....	10
1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	10
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE	10
2-2 REUNION PUBLIQUE	10
2-3 PERMANENCES	10
2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS	11
3-OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
4-EXAMEN DE LA PROCEDURE	11
5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	11
5-1 RAPPORT DE PRESENTATION	11
5-1-1 diagnostic	12
5-1-2 Etat initial de l'environnement.....	13
5-1-3 synthèse du diagnostic, justification du choix du PADD, objectifs de modération de consommation des espaces.....	13
5-1-4 Impact du PLU	22
5-1-5 les indicateurs pour l'évaluation du PLU	22
5-2 AVIS DE LA MRAE	23
5-3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE PADD.....	23
5-4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24
5-5 REGLEMENT.....	25
5-6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	30

5-7 ANNEXES SANITAIRES.....	30
5-7-1 Alimentation en eau.....	30
5-7-2 Assainissement.....	31
5-7-3 Bruit.....	31
5-8 PIECES COMPLEMENTAIRES.....	31
5-9 PIECES ADMINISTRATIVES.....	32
5-10 BILAN DE LA CONCERTATION.....	33
5-11 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	33
6-ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	34
-6-1-OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	34
6-1 1 Décompte des observations.....	34
6-1-2 thème plan de zonage-Réponses de la mairie.....	34
6-1-3 Thème assainissement/ reponses de la mairie.....	35
6-1-4 thème projet de zone à urbaniser 2AU réponses de la mairie.....	35
6-2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	36
6-3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	38
6-4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	38
7-CONCLUSION GENERALE.....	38
AVIS MOTIVE.....	64
1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	64
2- EXPRESSION DU PUBLIC.....	64
3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL.....	65
3-1 CONFORMITE AU SDRIF.....	65
3-2 DECLINAISON DANS LE PADD.....	65
3-2-1 Habitat.....	65
3-2-2 Développement économique et commercial.....	65
3-2-3 Transports et les déplacements.....	65
3-2-4 les réseaux d'énergie.....	66
3-2-5 Développement des communications numériques.....	66
3-2-6 Equipements et loisirs.....	66
3-2-7 Protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	66

4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS.....	68
A- AVANTAGES.....	68
B-INCONVENIENTS	68
5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	69

ANNEXES

- 1- Certificat de publicité et d'affichage
- 2- Procès verbal de synthèse des observations.
- 3- Réponses de la mairie au PV de synthèse
- 4- Réponses de la mairie aux observations de la population.

MONTCEAUX-LES-MEAUX fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, créée en janvier 2017.

b) Les autres groupements

Outre son appartenance à la Communauté d'Agglomération, MONTCEAUX-LES-MEAUX fait partie des structures suivantes :

- Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM), qui gère les réseaux d'électricité auprès de plus de 438 communes regroupant 642 685 habitants.
- Syndicat intercommunal à vocation unique électrification de la vallée du Grand Morin SIDER ;
- Syndicat intercommunal à vocation unique construction et équipement d'un externat médico-pédagogique et médico-professionnel ;
- Syndicat intercommunal à vocation unique du collège de Trilport ;
- Syndicat intercommunal à vocation unique étude et de travaux pour l'aménagement et l'entretien des rus de Sept Sorts à Trilport ;
- Syndicat mixte à vocation multiple (SMIVOM) de Boutigny.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

Le territoire communal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Février 2013.

Par délibération du 29 novembre 2016, la municipalité de Montceaux-les-Meaux a exprimé sa volonté de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un document de planification qui organise l'avenir du village et régleme l'occupation des sols.

La commune a décidé de réviser son PLU pour les raisons suivantes :

- face à l'évolution de la population, faire un diagnostic précis sur les besoins en logements et en équipements,
- se mettre en conformité avec les nouvelles réglementations notamment celles concernant la protection des zones humides et de l'environnement au sens large,
- réfléchir de manière approfondie sur la manière de densifier au mieux le centre-village à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le projet de modification du PLU est soumis aux textes suivants:

Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants;

Code de l'urbanisme, articles L.123-10et suivants, L.123-6 et L.300-2 ;

Code général des collectivités locales;

Loi N° 2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvements Urbains;

Décret N°2001-260, du 27 mars 2001modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation;

Loi N° 2003-590, urbanisme et habitat du 02 juillet 2003;

Loi N° 2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi «ENE»;

Décret n°2011-2018, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010;
Ordonnance N° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le Décret N° 2017-626 du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes

1-4 DECISIONS MUNICIPALES

Le 2 octobre 2019 le conseil municipal par délibération :

-confirme que la concertation relative au projet de PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 29 novembre 2019

-tire le bilan de la concertation engagée sur le projet de PLU auprès de la population

-arrête le projet de PLU tel qu'il est annexé à cette délibération.

Le 23 septembre 2021 la commune prend un arrêté n°14/2021 prescrivant les modalités de l'enquête publique.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de Montceaux lès Meaux a prescrit une enquête publique afin de procéder à la révision du PLU.

Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 11 février 2020 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet:

-La révision du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Montceaux lès Meaux.

Par décision n° E2000009/77, Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné M Daniel TRICOIRE commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à ce projet.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté municipal AP 14/2021 du 23 septembre 2021 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête (consultation des documents par le public et remarques sur les registres d'enquête)

Elle s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs du **lundi 25 octobre au samedi 27 novembre aux jours et heures suivants/:**

-Mairie de Montceaux les Meaux (siège de l'enquête) Place de la Mairie 77120 MONTEAUX-LES-MEAUX

- Du Lundi au Jeudi : de 08h30 à 12h00 de 13h30 à 17h30
- Le Vendredi : de 08h30 à 12h00 de 13h30 à 17h00
- Le Samedi : de 09h00 à 12h00 (semaine paire)

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Montceaux-les-Meaux siège de l'enquête publique :

- **Lundi 25 octobre de 9h à 12h**
- **Mercredi 10 novembre de 14h à 17h30**
- **Samedi 27 novembre de 9h à 12h**

Les documents mis à disposition du public durant la durée de l'enquête publique sont:

- un dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à la disposition du public à la mairie de Montceaux-les-Meaux le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la commune de Montceaux-les-Meaux.
- les observations et contrepropositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie, soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique via un lien électronique.
 - La publicité par affichage administratif est conforme.
 - La publicité a été effectuée dans la presse : au moins 15 jours avant le début de l'enquête, avec un rappel au moins 2 jours après le début de l'enquête (deux journaux)
 - Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés. dans le contenu de l'arrêté du maire de Montceaux les Meaux

1-7 PUBLICITE COMMUNICATION

1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF

Il a été certifié par le maire de Montceaux les Meaux que l'avis d'enquête publique avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Montceaux les Meaux. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune. (*Annexe 1 certificat de publicité et d'affichage*)

1-7-2 PRESSE

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 6 octobre 2021
 - 25 octobre 2021
- Dans « La Marne»
 - 6 octobre 2021
 - 27 octobre 2021

1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de Montceaux les Meaux, sur l'application panneapocket, sur la page Facebook de la mairie et les 4 panneaux d'affichage de la mairie.

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Monceaux lès Meaux siège de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie.

Ils comportaient à la mairie :

- Un registre d'enquête publique.
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Montceaux lès Meaux
- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)
- La décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale
- Avis des personnes publiques associées (PPA)

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 1er octobre 2020, Monsieur Le Maire de Montceaux les Meaux et le Directeur des Services Généraux de la commune.

A cette occasion, la mairie a expliqué les raisons qui l'ont conduit à mener cette modification.

- Conserver les espaces verts pour protéger les habitations existantes et futures et garantir la qualité de vie des citoyens.
- Garantir le site patrimonial remarquable de centre Bourg autour du Château
- Limiter le nombre d'habitants à 670 à l'horizon 2030 sans créer des constructions de grande hauteur dans des zones déjà dotées de lotissement, en évitant le mitage territorial
- Conserver et pérenniser les commerces en centre Bourg.

Une visite du site concerné a été faite conjointement avec les responsables sus-nommés.

2-2 REUNION PUBLIQUE

La commune a organisé une concertation préalable avec la population, conformément à la procédure de révision. Le registre des observations lors de cette concertation préalable est disponible dans le dossier d'enquête. La mairie a répondu favorablement à la seule demande faite à cette occasion.

Dans ces conditions; le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique compte tenu du faible nombre d'observations.

2-3 PERMANENCES

Les trois permanences prévues par l'arrêté du président de la communauté d'agglomération de communes de Coulommiers se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été importante.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

Le dernier jour de l'enquête publique le 27-11-2021 à 12h, le commissaire enquêteur a clos le registre, et a pu l'emporter.

3-OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public, contient 13 observations (dont un courrier recommandé) et le courriel dédié 1.

Le procès verbal de synthèse des observations a été présenté en mairie le 2 décembre en présence du maire et du directeur des services généraux. (cf annexe 2)

La mairie a transmis ses réponses le 9 décembre 2021 sur les thèmes identifiés et à chaque observation (cf annexe 3 et 4) . L'analyse des thèmes et des réponses se trouve au paragraphe 6.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant, il peut préciser si, il lui semble, que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de révision du PLU a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Les documents soumis à enquête publique sont conformes aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, il contient notamment le diagnostic qui est un point important de la révision.

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants

5-1 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation

- ⇒ expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- ⇒ **analyse la consommation d'espaces naturels**, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;

- ⇒ **expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- ⇒ **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- ⇒ **établit 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 ;**
- ⇒ **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

5-1-1 DIAGNOSTIC

Les éléments suivants sont identifiés:

- Les limites géographiques
- l'habitat
- les évolutions démographiques
- Le transport et la circulation
- L'économie de la commune
- **La situation des réseaux et notamment la détection de point faible en matière de desserte en eau potable et en assainissement . Ces deux points limitent l'augmentation de la population.**
- La gestion des déchets

Le rapport de présentation détaille la compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme:

- Servitudes d'utilité publique
- Schéma Directeur de région
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Plan de Gestion des Risques Inondation
- Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France
- Parc Naturel régional La commune n'est pas concernée par le PNR de la Brie et des deux Morins en cours d'élaboration.
- Le SCOT il n'y a pas de SCOT actuellement
- Le schéma de régional de cohérence écologique notamment pour conserver les corridors écologiques
- Le plan Climat Energie Territoriaux
- Le schéma Régional Climat Air énergie

Les contraintes territoriales et informations particulières sont listées et analysées: nuisances sonores, Axe de grande circulation notamment la RD 603, les sites et sols pollués, les carrières, l'exploitation des hydrocarbures, le patrimoine archéologique

La commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux et de création d'aire d'accueil des gens du voyage.

5-1-2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5-1-2-1 MILIEU PHYSIQUE

-hydrologie

La commune est traversée par l'aqueduc de la Dhuis. Des zones de protections y sont associées.

-Les zones humides ne sont pas avérées sur la communes

-La climatologie

-Les énergies renouvelables

-La commune n'est pas reconnue comme zone favorable au développement de l'énergie éolienne.

-La qualité de l'air

5-1-2-2 MORPHOLOGIE ET PAYSAGE

Cette partie détaille les atouts de la commune notamment La forêt domaniale de Montceaux lès Meaux traversée par le GR 11 et possédant un chêne de 540 ans.

Elle est identifiées comme une ZNIEFF de type 2.

Il n'existe aucun corridor écologique, ni site Natura 2000 sur la commune.

5-1-2-3 LES RISQUES

La commune a subi 4 arrêtés de catastrophe concernant essentiellement des inondations et des coulées de boue depuis 1983.

5-4-2-4 LE PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti est recensé sur l'ensemble de la commune en identifiant

- le centre bourg, les maisons de ville, les maisons bourgeoises, les trois places principales du village; Place de l'église et le pâtis, la place de la mairie et la place du quinconce
- Le château et son parc boisé sont classés au titre des monuments historiques

Le centre bourg est considéré comme un site patrimonial remarquable avec un règlement associé.

5-1-2-5 DEPLACEMENT ET INFRASTRUCTURE

La route principale est la RD 603 ex RN3. Certaines voies sur la commune sont équipées de chicane pour limiter les vitesses excessives.

Le document détaille les capacités de stationnement et le transport en commun disponible (ligne de bus N°20) qui permet d'aller à Meaux.

5-1-3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, JUSTIFICATION DU CHOIX DU PADD, OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DES ESPACES.

5-1-3-1 EAU ASSAINISSEMENT ET DECHETS .

La station d'épuration en limite de Trilport est à la limite de sa capacité sans évolution possible. **Dans l'attente d'un renforcement de la station, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement doit être différée**

5-1-3-2 MILIEUX NATURELS

Les espaces recensés (forêt domaniale de Montceaux) sont préservés de l'urbanisation nouvelle par leur classement en zone naturelle et en espaces boisés classés pour les boisements.

5-1-3-3 DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIOECONOMIQUE

La commune prévoit une croissance modérée de 0,6% par an comme dans la période précédente (1999-2009) et d'accueillir de nouvelles constructions sur les terrains disponibles sans induire de l'urbanisation au-delà des limites actuelles en tenant compte de la capacité des réseaux.

5-1-3-4 ACTIVITES ECONOMIQUES

41 emplois sont recensés sur la commune. L'objectif de la commune est de les maintenir.

5-1-3-5 EQUIPEMENTS ET LOISIRS

La commune prévoit la création d'une salle polyvalente, des jardins partagés

5-1-3-6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

Espaces naturels et agricoles

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

	Surfaces en 2008	Surfaces en 2012	Variation entre 2008 et 2012
Espaces artificialisés	54,23	54,23	
- Forêts et Milieux naturels	119,58	127,96	+8,38
Espaces agricoles	297,17	288,78	-8,38
Eau	1,29	1,29	

L'artificialisation des sols n'a pas évolué depuis 2008.

La commune ne prévoit d'urbaniser que les dents creuses d'une capacité de 1,45 ha

5-1-3-7 TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD**Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre un développement équilibré et maîtrisé du territoire, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des continuités écologiques et la prévention des risques naturels

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Montceaux-lès-Meaux s'articule autour de trois grandes ambitions :

Préserver :

Les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques ;

-Les paysages et le cadre de vie ;]

Les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties ;

Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement ;

Maintenir en centre village un réservoir de biodiversité.

-Les déplacements doux.

Développer :]

Atteindre une population communale d'environ 670 habitants en 2030 ;]

Agir pour le maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.

Equiper :

Prévoir la création d'une salle polyvalente.

La traduction de ces orientations est traitée autour des thèmes suivants, listés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Les orientations concernent

- l'habitat ;
- le développement des activités économiques ;
- les transports et les déplacements ;
- les équipements publics et les loisirs ;
- le développement des communications numériques ;
- la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.-

Orientations concernant l'habitat ;

La commune privilégie la densification des dents creuses dans les zone UA (bâti traditionnel) et UB (zone pavillonnaire)

Les zones UA et UB sont concernées par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Afin que les caractéristiques patrimoniales de ces secteurs soient préservées, le règlement du PLU donne la priorité aux dispositions inscrites à la ZPPAUP. En l'absence de dispositions prévues à la ZPPAUP, le règlement du PLU garantie une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant

Création d'une zone à urbaniser

Afin d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU affiche **une zone à urbaniser : 2AU**. Cette zone 2AU est implantée au cœur du bourg à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école, arrêt de bus) et s'intègre parfaitement dans la morphologie bâtie du bourg. Le classement en zone 2AU, urbanisable sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU, est justifié par les capacités de la station d'épuration, aujourd'hui insuffisantes pour accueillir des constructions nouvelles. Cette zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

La localisation de cette zone est justifiée par :

- sa situation en centre-bourg à proximité des équipements
- les contraintes territoriales et les enjeux patrimoniaux qui limitent les possibilités de développement et notamment :
 - Le site classé de l'ancien château ;
 - Les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire avec les espaces naturels identifiés et protégés, les zones humides qui affectent quelques parties du territoire de la commune ;
 - Le maintien dans leur plus grande partie des parcs privés aux enjeux patrimoniaux forts ;
 - Les caractéristiques architecturales et les co-visibilités avec les monuments classés.

Comme indiqué précédemment cette zone a été dimensionnée après prise en compte des potentielles dents creuses du bourg (25 unités) et une croissance démographique définie sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.6 %

: La zone 2AU d'une surface de 70 ares représente un potentiel théorique d'une dizaine de constructions.

Limitation du mitage de l'urbanisation

Les terrains de certains hameaux excentrés ayant des capacités d'accueil insuffisant en raison de l'assainissement saturé vont être classés en zone Naturelle, avec des contraintes en terme d'extension possible.

Orientations concernant le développement économique et commercial

- Compte tenu des enjeux environnementaux présents (zone humide probable et aqueduc de la Duis) le hameau des Ambroises, classé au PLU en zone d'activités (UX), est classé en zone naturelle au PLU. Les constructions nouvelles y sont interdites.

Les zones agricoles A qui représentent une activité importante sur la commune sont protégées. Dans ces zones sont autorisées:

Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole

Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale ;

Orientations concernant les transports et les déplacements

Dans la zone 2AU une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée afin de garantir une desserte suffisante et intégrée au réseau viaire existant. Les sens de circulations ont été ainsi définis afin de garantir la sécurité et la fluidité des circulations avec notamment la création de l'emplacement réservé n°4.

Orientations concernant les réseaux d'énergie

L'Article 11 du règlement de l'ensemble des zones préconise l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Orientations concernant le développement des communications numériques

Cette compétence étant intercommunale, le PLU inscrit dans le règlement l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre pour toute construction nouvelle. Ce règlement permet d'anticiper la mise en place de la fibre sur le territoire. La zone à urbaniser est implantée dans le bourg, à proximité immédiate des réseaux de télécommunication existants afin de faciliter le raccordement des futures constructions

Orientations concernant les équipements et les loisirs

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **(Ne) est créé dans le parc du château dans la continuité du pavillon Sully pour créer une salle polyvalente.** Au sein de ce secteur ne sont autorisés que :

- les équipements publics d'intérêt général de type salle polyvalente et leurs agrandissements.
- les parkings et infrastructures nécessaires à ces équipements à conditions que leurs structures soient perméables.

Ce STECAL représente une surface de 0.19 ha.

Le secteur réservé à l'accueil de jardins fait également l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Nj).

Au sein de ce secteur ne sont autorisés que :

- les abris de jardins limités à 1 par unité foncière et de surface inférieure à 12 m²
- les installations nécessaires à l'entretien et la gestion de jardins partagés.

Ce STECAL représente une surface de 2.33 ha.

Les terrains sont également classés en emplacement réservé afin que la collectivité puisse les acquérir.

Enfin, un emplacement réservé est créé (**emplacement réservé n°3) pour réaliser un bassin de rétention en cas de fortes précipitations au sud du lotissement de la Fourcière, en bordure de la RD 19.**

Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

a) préserver les espaces naturels

Les espaces naturels et paysagers du territoire communal sont préservés par leur classement en zone naturelle (N).

Sont concernés :

- le boisement principal au Nord de la commune (forêt domaniale de Montceaux, classée en ZNIEFF de type 2)
- le coteau en contrebas des terrasses du château au Sud-ouest
- la frange Sud du tissu urbain du village et des propriétés situées le long du Chemin dit « de Montceaux-lès-Meaux à Fublaines ».
- l'ensemble du Domaine du château, soumis aux protections des monuments historiques,
- le parc boisé situé au cœur du bourg
- les ensembles de jardins situés à l'arrière des constructions du lotissement de la Fourcière, du Pré Pavé et de la rue Saint-Fiacre

La zone N est concernée par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Afin que les caractéristiques patrimoniales de ces secteurs soient préservées, le règlement du PLU donne la priorité aux dispositions inscrites à la ZPPAUP. En l'absence de dispositions prévues à la ZPPAUP, le règlement du PLU garantit une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Les seules constructions que le règlement autorise dans ces zones N sont :

Pour tenir compte des habitations existantes,

- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les annexes et dépendances à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,

Il s'agit donc de zones où la protection en matière d'urbanisme est la plus forte. **De plus, afin de garantir leur pérennité et leur vocation boisée, les boisements font l'objet d'un classement en espace boisé classé.**

Enfin, en cohérence avec le SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont préservées inconstructibles sur une largeur de 50 mètres. Ces zones de lisières sont reportées sur le plan de zonage.

b) Préserver les zones humides

Les zones humides identifiées par le SAGE des deux Morin et les enveloppes d'alerte de la DRIEE (classes A et B) sont reportées sur le plan de zonage (trame bleue) et sont classées prioritairement en zones A et N, en cohérence avec l'occupation des sols.

Afin d'assurer leur préservation, au sein de cette trame bleue sont interdits;

- Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages, le remblaiement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

c) Préserver la ressource en eau

Le PLU participe à la préservation de la ressource en eau en affichant un objectif de développement en cohérence avec les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'ensemble des futures constructions étant localisées sur le bourg, elles seront raccordées à ces réseaux.

Le règlement conditionne les nouvelles constructions à la mise **en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec système de rétention avant rejet éventuel dans le réseau en cas d'impossibilité technique d'infiltration.**

L'aqueduc de la Dhuis, qui traverse le territoire communal est classé en grande majorité en zone naturelle.

d) La protection des éléments paysagers et du patrimoine bâti

Est identifiée au titre des éléments du paysage à préserver (Article L151-23 du CU), la mare située au sud du bourg au lieu-dit « le Potager ». Le règlement du PLU garantit la protection de cet élément du paysage en interdisant son comblement.

- Deux bâtiments présentant un intérêt patrimonial mais connaissant une dégradation sont classés en emplacement réservé afin que la collectivité puisse les acquérir :

- Une ancienne entrée de cave, rue des Palais (emplacement réservé n°5)
- Un ancien atelier de menuiserie (emplacement réservé n°2)

5-1-3-8 SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES DU PLU

Les 472 hectares du territoire communal se répartissent comme suit :

Tableau des surfaces

Dénomination	Surfaces (ha)
Zones urbaines	
UA	11,37
UB	14,3
Total zones urbaines	25,67
Zones à urbaniser	
2AU	0,7
Total zones à urbaniser	0,7
Zones agricoles	

A	255,16
Ap	18,65
Total zones agricoles	273,81
Zones naturelles	
N	169,3
Ne	0,19
Nj	2,33
Total zones naturelles	171,82
Surface totale	472 hectares
EBC	101

Capacité d'accueil théorique :

Surface disponible en densification	1.45 ha soit 25 logements
Surface disponible en extension	1.25 ha soit 20 logements
Total	2.70 hectares soit 45 logements

Au total, 45 logements possibles.

Sur ces 45 logements :

-20 d'entre eux permettront le maintien du nombre d'habitants, compte tenu du desserrement des ménages

25 logements permettront l'accueil d'environ 60 habitants, portant à 665 la population de Montceaux (+9.74 %).

Croissance démographique induite sur la commune

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2014	606	+9.74 %	+0.58 %
2030	665		

5-1-3-9 TRADUCTION DANS LES OAP

Des principes d'aménagement et de desserte ont été définis pour la zone 2AU afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager et de préserver la biodiversité.

Ces orientations concernent :

Les accès :

- La desserte sera basée sur la trame viaire actuelle : la rue des Palais au nord et la rue de la Briqueterie au sud ; une liaison centrale permettra de rejoindre ces deux accès. La localisation de la zone 2AU, en cœur de bourg

facilitera son raccordement ultérieur aux différents réseaux : eau, assainissement, électricité

Les aménagements paysagers et les surfaces non imperméabilisés :

- Des espaces non imperméabilisés sont maintenus : parkings végétalisés, jardins de façades, espaces verts, liaison écologique avec les jardins de centre bourg ;
- Des cheminements piétons sont matérialisés pour faciliter les circulations vers le centre-bourg

5-1-3-10 TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE DOCUMENT ECRIT (REGLEMENT DU PLU) ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

Le règlement traduit les orientations du PADD et des OAP

La particularité de ce règlement est qu'il ne fixe aucune prescription sur la zone 2AU. Le règlement de cette zone fera l'objet d'une autre enquête publique à la fin d'un processus de définition au sein de la municipalité.

5-1-3-11 COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les orientations générales du SDRIF sont respectées notamment les orientations suivantes:

"Relier et structurer" décliné dans le PLU

par un renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes de voiries et de stationnement

la définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux

"Polariser et équilibrer" décliné dans le PLU par

la densification des zones bâties

l'ouverture dans les zones urbanisées de nouvelles zones nécessaires pour offrir une mixité de logements et répondre à la demande

le maintien des équipements publics et les développer en fonction de la croissance de la population

le respect des 5% d'extension autorisés par le SDRIF

"Préserver et valoriser" décliné dans le PLU par

le classement des espaces boisés en EBC

la préservation des zones humides

le classement de la majorité des terres cultivées en zone agricole

l'identification de lisières boisées le long des massifs

La création d'un îlot de biodiversité au sein de la zone bâtie du bourg

Compatibilité avec le SDAGE

Le PLU prévoit le raccordement des constructions au réseau d'assainissement et l'évacuation des EP à la parcelle.. De plus le règlement impose de préserver un minimum de surface de la propriété en espace non imperméabilisé:10% en zone UA et 30% en UB

Les zones humides sont protégées

PGRI et PDUIF

La commune n'est soumise à aucun PGRI

Le PLU a identifié les zones à urbaniser et renforcer les dispositions réglementaires sur les normes de voiries et de stationnement . IL a prévu des cheminements piétons dans les OAP.

5-1-4 IMPACT DU PLU

Impact socio économique

Le PLU ne modifie pas la superficie liée à l'agriculture. Il n'y a pas de changement pour la circulation agricole

En revanche le PLU a crée un secteur AP où toutes les constructions nouvelles sont interdites

Impact sur le paysage

Liste des éléments préservant le paysage:

- La ZNIEFF de type 2 Forêt domaniale de Montceaux en zone naturelle N
- le classement des Bois en EBC
- la protection des zones humides
- la réglementions pour les constructions neuves (hauteur, aménagements paysagers..
- le maintien d'une partie des parcelles en espaces non imperméabilises
- la création d'un secteur jardin NJ

Le paysage urbain

Le règlement a été adapté pour chaque zone urbanisée

Impact sur le milieu naturel

Une liste de travaux sont interdits dans les zones humides

5-1-5 LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLU

Cette partie détaille les indicateurs sur les différents thèmes suivants:

- population
- permis de construire
- foncier
- habitat
- Equipements
- Environnement

Ces indicateurs, même s'ils sont classiques, sont intéressants pour la population pour suivre l'évolution du PLU. Ils sont présentés une fois par an.

5-2 AVIS DE LA MRAE

La MRAe considère, dans sa décision N°77-056-2018 inclus dans le dossier soumis à enquête, que le projet de modification du PLU par déclaration de la commune de Montceaux les Meaux n'est pas soumise à évaluation environnementale et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

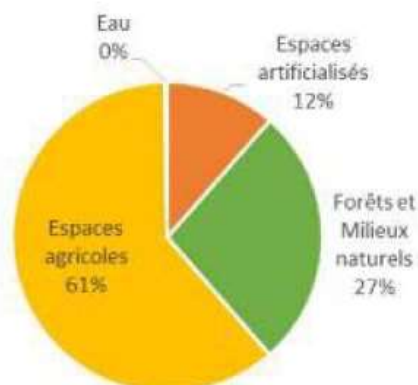
5-3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE PADD

Les principales orientations, au nombre de 7, ont été détaillées dans le paragraphe [5-1-3-7](#)

Le document fait le point de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Occupation des sols

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, avec une prédominance des terres agricoles et des espaces boisés (près de 88%), la commune de Montceaux Les Meaux présente un caractère rural affirmé.



Mode d'Occupation des Sols (2012)

Les espaces artificialisés représentent 12 % du territoire dans lesquels on distingue :
- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 54,23 hectares soit 8,7% du territoire communal

Évolution récente

Selon l'IAU-IdF, entre 2008 et 2012, l'artificialisation des sols n'a pas évolué depuis 2008.

Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement définis dans le Plan Local d'Urbanisme par la commune de Montceaux Les Meaux contribuent à favoriser la densification de la zone urbaine actuelle en urbanisant les dents creuses et en développant un secteur en extension au cœur du village. Ce développement sera limité aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

A l'horizon du PLU (2030), la ponction sur les terres agricoles et naturelles ne dépassera pas 1,20 ha soit un peu plus de 0,2 % de la surface communale.

Avis du commissaire enquêteur: il est dommage que les données datent de 2012. Il est à noter la stabilité des surfaces consacrées à l'agriculture conformément aux engagements de la commune.

5-4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce document précise les grandes lignes de l'aménagement de la zone 2AU qui est à urbaniser à vocation principale d'habitat (habitat individuel et logements collectifs)

Les principes d'aménagement sont

- des espaces non imperméabilisés maintenus (jardin espaces verts parking
- des plantations sont matérialisées en limite de zone tampon entre la zone 2AU et les habitation situées rue du Palais et rue de la Briqueterie
- un cheminement piéton en accompagnement de la voie interne pour faciliter les déplacements doux

D'autres dispositions d'ordre environnemental sont préconisées



5-5 REGLEMENT

Les dispositions générales précisent les la définition des différentes zones pour éclairer le lecteur

La zone UA qui correspond au centre ancien de Montceaux.

La zone UB qui correspond à un tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat.

LES ZONES A URBANISER Article R*151-20 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

LES ZONES AGRICOLES : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.151-22 du code de l'urbanisme). La zone agricole comporte le secteur Ap à protéger de l'urbanisation nouvelle pour des raisons paysagères.

LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

♣ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ♣ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

♣ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

♣ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

♣ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (Article R.151-24 du code de l'urbanisme).

La zone naturelle comporte :]

Le secteur Ne - STECAL - secteur de la zone naturelle réservé aux équipements publics

Le secteur - STECAL -Nj où les abris de jardin sont autorisés

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Protection du bâtiment existant, présentant un intérêt patrimonial	Commune de Montceaux-lès-Meaux	100 m2
2	Jardins partagés	Commune de Montceaux-lès-Meaux	9 700m2
3	Bassin de rétention	Commune de Montceaux-lès-Meaux	2 990 m2
4	Voie d'accès -5m d'emprise	Commune de Montceaux-lès-Meaux	340 m2
5	Protection du bâtiment existant, présentant un intérêt patrimonial	Commune de Montceaux-lès-Meaux	30 m2

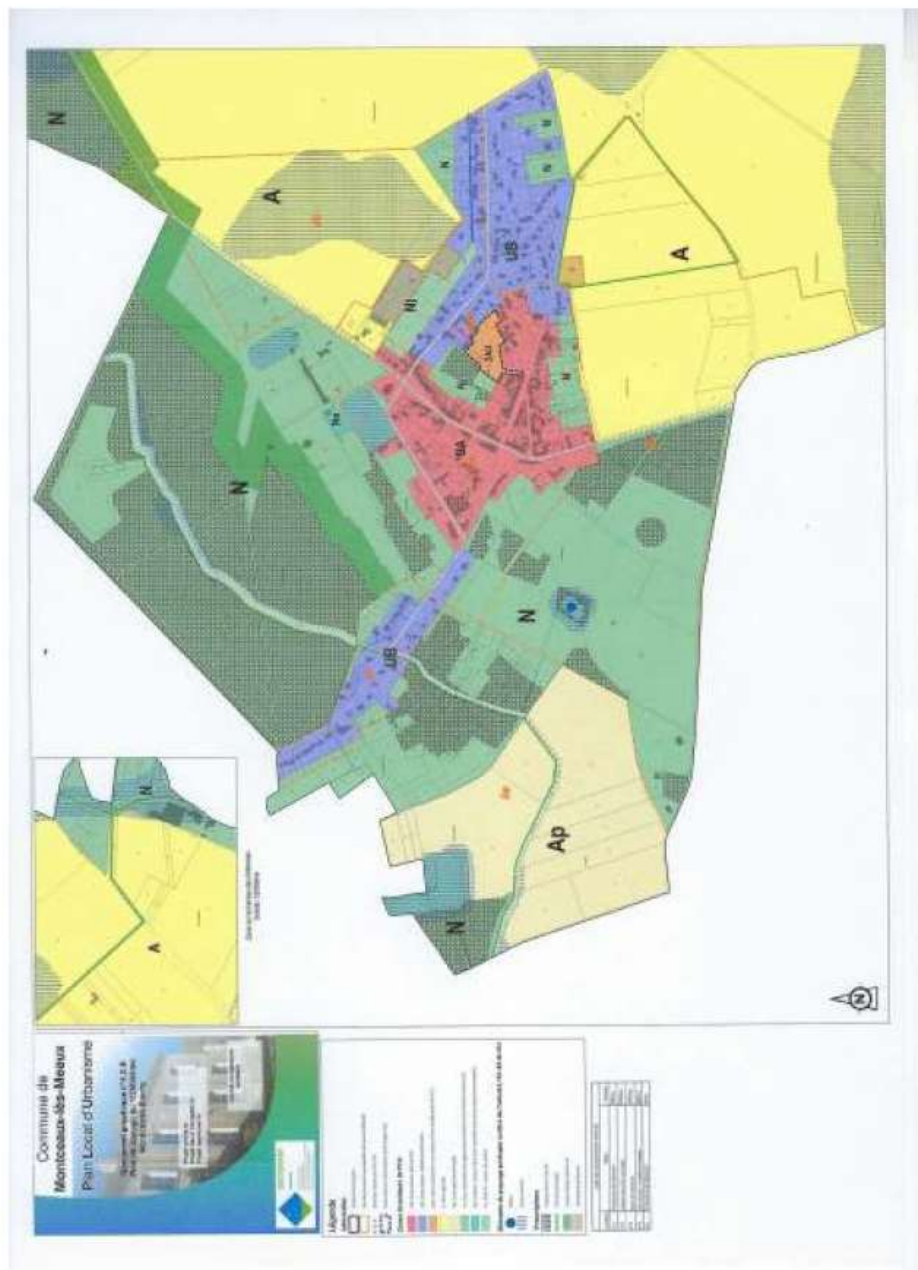
- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées
- Les chemins protégés
- Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement :
 - o Mares
 - o Les zones humides
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha.

Les autres titres du règlement détaillent les règles de construction pour chaque zone, de façon classique. Seule la zone 2AU n'est pas détaillée puisqu'elle doit faire l'objet d'une future enquête publique, dès que sa consistance en aura été décidée par la municipalité.

PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage annexés sont très complets et lisibles

4-2-A plan de zonage au 1/5000 ensemble du territoire communal



5-6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le document a été élaboré dans le cadre de la portée à connaissance de toutes les entités susceptibles de bénéficier de servitude le tableau récapitulatif des servitude est le suivant

Tableau récapitulatif des Servitudes effectives sur le territoire communal

Liste des servitudes d'utilité publique **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE**

Commune	Intitulé	Catégorie	Colex	Caractéristique	Acte fondateur	Destinataire	Coordonnées
Montceaux-Lès-Meaux	PROTECTION DES BÂTIMENTS MONUMENTAUX	Article L.2014-1 L.2014-2 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	41	Bien classé au titre des Monuments Historiques	Arrêté préf. du 19/07/2014	Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne	22 rue Colbert - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Article L.2014-1 L.2014-2 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	41	Classé MH - Classé	Arrêté de l'Etat 2011	Service Régional de l'Archéologie et de l'Historique	4 rue Plancher - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	ZONE DE PROTECTION AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARTS ET MANÈGES D'ÉCRITURE	Article L.2014-1 L.2014-2 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	42	SPALP de Montceaux-Lès-Meaux	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Direction Régionale des Affaires Culturelles de Seine-et-Marne	41 - 47 rue La Harpe - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	SURVEILLANCE DES VOIES NAVIGABLES ET BÂTIMENTS EN JUS	Article L.212-1 à L.212-7 de la loi n° 2004-550 du 12 juillet 2004	527	Navigation de 1 ^{re} - Traversée de Montceaux	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Service Départemental de l'Équipement de Seine-et-Marne	17 rue de la Gare - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	ALIGNEMENT DES VOIES NAVIGABLES ET BÂTIMENTS EN JUS	Article L.212-1 à L.212-7 de la loi n° 2004-550 du 12 juillet 2004	528	Navigation de 1 ^{re} - Traversée de Montceaux	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Service Départemental de l'Équipement de Seine-et-Marne	17 rue de la Gare - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	ÉLÉMENTS D'UN BÂTIMENT DE CONSTRUCTION HISTORIQUE	Article L.211-1 à L.211-11 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	40	Épave - 1815 - Château - Mery-sur-Seine	Arrêté Préfectoral de l'Etat de l'Etat 2011	Service de l'Équipement de l'État de Seine-et-Marne	14 avenue André Proust - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Article L.101-1 à L.101-11 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	PT1	Radio de la Seine et de l'Yonne	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	FRANCS TELECOM - 100 rue de la Gare - 77000 Melun - 03 77 33 11 73	
Montceaux-Lès-Meaux	PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES RADIOS RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Article L.101-1 à L.101-11 de la loi n° 2014-400 du 19 juillet 2014	PT2	Service Régional de l'Équipement de l'État de Seine-et-Marne	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Direction Régionale de l'Équipement de l'État de Seine-et-Marne	41 - 47 rue de la Harpe - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	ARRÊTÉS DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT DES VOIES NAVIGABLES	Article L.212-1 à L.212-7 de la loi n° 2004-550 du 12 juillet 2004	PT3	Navigation de 1 ^{re} - Traversée de Montceaux	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Service Départemental de l'Équipement de l'État de Seine-et-Marne	17 rue de la Gare - 77000 Melun - 03 77 33 11 73
Montceaux-Lès-Meaux	BUREAUX DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT DES VOIES NAVIGABLES	Article L.212-1 à L.212-7 de la loi n° 2004-550 du 12 juillet 2004	PT4	Navigation de 1 ^{re} - Traversée de Montceaux	Arrêté de l'Etat de l'Etat 2011	Service Départemental de l'Équipement de l'État de Seine-et-Marne	17 rue de la Gare - 77000 Melun - 03 77 33 11 73

Les principales servitudes concernent :

- l'aqueduc de la DHUIS et son périmètre de protection
- La ligne électrique 400kV Chambry Mery de RTE
- Les lignes hertziennes, les voies de communication téléphonique et leur protection des sites de réception
- La protection des monuments historiques
- La protection des bois classés

La carte 5-2-A au 1/5000 détaille les servitudes.

5-7 ANNEXES SANITAIRES

5-7-1 ALIMENTATION EN EAU

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) de la région de Boutigny qui regroupe les communes de Boutigny, Fublaines, Montceaux-les-Meaux, Saint-Fiacre, Saint-Jean-les-deux-Jumeaux, Signy-Signets et Villemareuil.

L'alimentation d'eau provient de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. L'eau est puisée dans les alluvions de la Marne à 10 m du sol. Le forage est équipé de pompes et

d'un poste de stérilisation. L'eau distribuée en 2016 a satisfait aux exigences réglementaires pour l'ensemble des paramètres mesurés : tous les habitants peuvent la consommer. D'après la municipalité, la pression est un peu faible dans la commune du fait que le captage est très bas par rapport au village.

5-7-2 ASSAINISSEMENT

L'assainissement est collectif à « 95 % ». Il est géré par la SAUR. Le village est relié à sa propre station d'épuration située sur la parcelle 310 en limite de Trilport.

D'après la municipalité, elle est un peu vieillissante et demande des travaux de normalisation et de réfection. Un regroupement avec deux autres communes (Fublaines et Trilport) est envisagé pour la création d'une nouvelle station.

Sa capacité actuelle est entre 600 et 700 équivalents par habitants. Cette capacité serait actuellement insuffisante par rapport à la population actuelle (610 habitants) et ne permet pas une forte évolution.

95 % du territoire communal est en assainissement collectif. Ils ne restent que 3 enclaves en assainissement individuel : route de Lizy (autour de la ferme), rue de la Fourcière avant le carrefour avec la rue des Palais et de Montebise et rue de St Jean à l'extrémité du territoire là où restent de nombreux jardins pouvant être densifiés. Le Zonage d'assainissement du Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007.

5-7-3 BRUIT

La commune subit le bruit de la RD 603 (arrêté préfectoral du 19 mai 1999, de catégorie 2).

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de par et d'autre de la voie est de 250 m

Dans ces secteurs la construction, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'habitation etc... doivent répondre aux normes d'isolation phonique.

D'autre thèmes sont évoqués comme les déchets, le gonflement des argiles, les carrières, les poteaux d'incendies sans présenter de problèmes particuliers.

documents graphiques

Plan du réseau d'eau potable 6-2-A au 1/2000

Plan du réseau d'assainissement 6-2-B au 1/2000

Plan des nuisances sonores 6-2-C au 1/2000

5-8 PIECES COMPLEMENTAIRES PORTER A CONNAISSANCE

Ce document recueille les obligations à respecter lors de l'élaboration d'une révision de PLU.

RESUME NON TECHNIQUE DU PLU

ce document est le résumé en quelques pages des principes adoptés par le PLU.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La commune a consulté 16 PPA

PPA consultés	date	Avis	Points importants
CDPENAF	26-12-2019	Favorable	Insertion des circulations agricoles
Préfecture de Seine et Marne	30-01-2020	Favorable	Dossier conforme au SDRIF
ARS agence régionale de santé	04-12-2019	Favorable	
Chambre des métiers et artisanat	3-12-2019		
Centre Régional de la Propriété de la Propriété forestière	17-12-2019		
Ministère de la culture	23-12-2019		
Commune de Fublaines	19-12-2019	Favorable	
GRT gaz	5-12-2019		
INOQ	12-12-2019	Favorable	
RTE	28-11-2019		Déclassement d'une partie d'un EBC
Val d'Europe agglomération	19-12-2019	Favorable	Servitude de l'aqueduc de la Dhuis
Région Île de France	13-01-2020	Favorable	
CCI Seine et Marne	13-01-2020		
Ville de Trilport	22-01-2020	Favorable	
Agricultures et territoires	20-01-2020		Insertion des circulations agricoles
Département de Seine et Marne	01-2020	Favorable sous réserve	Rectification sur les corridors écologiques Erreur entre le plan page 42 du rapport de présentation et le plan 4-2-B

5-9 PIECES ADMINISTRATIVES

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 29-11-2016

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 16-02-2018

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 02-10-2019, approuvant le projet de révision du PLU

5-10 BILAN DE LA CONCERTATION

Comme la législation le demande la commune a organisé une concertation préalable avec la population au sujet de la révision du PLU.

Une réunion publique a été organisée le 25-09-2019.

Lors de cette réunion, les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont été expliqués aux habitants présents, environ une quinzaine de personnes.

Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La définition des différentes zones et secteurs inscrits sur le plan de zonage,
- Les articles réglementaires.
- Les modifications apportées au PLU.
- Les raisons du classement en zone N des terrains situés au lieudit « la Fourcière »
- Le classement en EBC de certains parcs. Certains boisements ayant été détruits suite à la tempête de 1999 ne seront plus classés en EBC.

Enfin, suite à l'évocation d'un projet communal autour d'un pavillon dans le parc du château (secteur Ne) certains regrettent que des constructions aient eu lieu dans le parc de manière illégale.

Les élus signalent que la justice a été saisie et que face à une première décision, ils ont décidé de faire appel.

Synthèse des demandes inscrites sur le registre tenu à disposition du public et des courriers reçus.

Plusieurs observations ont été inscrites sur le registre de concertation. Ces observations sont regroupées par thématique dans le tableau ci-après :

Requête	Réponse
M. Oustalet demande le déclassement d'une partie des EBC situés rue du château	Avis favorable de la commune
M Blanche demande le classement de ses terrains en zone U	Cette question sera étudiée après l'enquête publique

5-11 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de révision du PLU est dans l'ensemble précis et circonstancié. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte.

L'articulation SDRIF/PADD/OAP/ PLU est réalisé correctement, comme le confirme la préfecture de Seine et Marne.

Des adaptations mineures seront nécessaires à la suite des observations des PPA.

L'ensemble des documents permet à la population de déterminer clairement les conséquences personnelles et collectives de la révision du PLU.

La commune a concerté avec la population avant l'approbation en conseil municipal du projet de révision PLU soumis à enquête publique.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

-6-1-OBSERVATIONS DU PUBLIC

6-1 1 DECOMPTE DES OBSERVATIONS

Le registre papier a reçu 11 observation, 1 courrier et 1 à l'adresse mail dédiée

Soit un total de 14 observations.

Observations totales	Favorables	Défavorables	Non exprimées
14	3	9	2

Les thèmes abordés sont au nombre de 3

- Le plan de zonage et le règlement
- les problèmes d'assainissement
- Le projet de zone 2AU (zone à aménager)

La répartition est la suivante:

Plan de zonage	9
Assainissement	4
Zone 2AU	6

6-1-2 THEME PLAN DE ZONAGE-REPNSES DE LA MAIRIE

Le changement de destination de certaines parcelles initialement classées en zone UA ou UB pour être classées en zone N font réagir de nombreux propriétaires qui sont clairement opposés à ce projet.

Il s'agit de M COGNIET, M BLANCHE, M. et Mme LAURENT, M et Mme JEAN, M et Mme NICOL, M PETE.

Dans un certain nombre de cas la mairie a accordé au titre de l'ancien PLU des permis de construire ou d'aménager sur les zones nouvellement proposées en zone N. La mairie devra se positionner sur ce point. En effet, des maisons viennent d'être construites sur des parcelles qui sont appelées à être classées en N dans le cadre de cette révision.

A contrario, M DURIEUX s'oppose au reclassement du terrain de M COGNIET en Zone UA. Il est donc favorable au classement en zone N car conforme au SDRIF.

Mme LEFOL, quant à elle, demande que la Zone UA près de la rue du château soit classée en zone N, et que le règlement du site Patrimoine remarquable soit appliqué et contrôlé.

Les réponses de la mairie sont en rouge.

Thème plan de zonage : La mairie réexaminera le plan de zonage afin de le mettre en concordance avec les autorisations d'urbanisme accordées au titre du PLU 2013 pendant la période de révision.

La mairie réaffirme son engagement sur le respect du règlement du Site Patrimoine Remarquable.

Avis du commissaire enquêteur. Il est dommage de ne pas avoir tenu compte des autorisations passées au titre de l'ancien PLU. Néanmoins la décision de la mairie me paraît adéquate.

6-1-3 THEME ASSAINISSEMENT/ REPONSES DE LA MAIRIE

De nombreux propriétaires se plaignent des inondations fréquentes en cas de fortes pluies.

Il s'agit des propriétaires de la rue des PALAIS: M. Lionel PECHEUX et M Claude CIELICKI, M. LIENARD, M SAMPEDRANO

Cette faiblesse est identifiée par la commune dans son diagnostic et doit faire l'objet d'un projet de renforcement.

M. MOLET (mail 1) Président du SMAAEP Crécy-la-Chapelle, Boutigny et environs, demande qu'un emplacement réservé soit identifié pour créer une station de traitement des eaux pluviales sur la parcelle B510A.

Réponses de la mairie en rouge

Thème assainissement : la compétence GEPU (Gestion des Eaux Pluviales Urbaines), étant assurée dorénavant par la CAPM (Communauté d'Agglomération du pays de Meaux) la mairie a déjà fait remonter ses besoins concernant le renforcement du réseau d'eaux pluviales, les premiers travaux d'aménagement sont prévus en 2022 et concernent en priorité la rue de la Fourcière située en amont de la rue des Palais.

Avis du commissaire enquêteur: La mairie connaissait déjà cette faiblesse identifiée dans le diagnostic. Le travaux de renforcement sont planifiés pour 2022

6-1-4 THEME PROJET DE ZONE A URBANISER 2AU REPONSES DE LA MAIRIE

Le règlement ne donne aucune indication sur le projet de la zone. L'OAP présente seulement un schéma de principe avec les voies d'accès.

La mairie est en train de le définir. Les habitants désirent être tenus au courant de

ce projet car ils s'inquiètent des conséquences dues à l'augmentation de la population, notamment pour l'assainissement sous-dimensionné. (EP EU)

Les personnes suivantes sont particulièrement concernées :

Lionel PECHEUX et M Claude CIELICKI, M LIENARD Gérard, Mme LEFOL, M. SAMPEDRANO.

M. PECHEUX est le voisin direct de la zone 2AU et s'interroge aussi sur le projet de construction dans le corps de ferme jouxtant cette zone.

Thème projet de zone à urbaniser 2AU : Concernant la zone 2AU, il n'y a pas de projet valide à ce jour. Cette zone est classée « Zone à Urbaniser ». Tout projet d'urbanisation de cette zone nécessitera une future modification du PLU avant validation. Le document intitulé « Orientations et d'Aménagement et de Programmation » (OAP) annexé au futur PLU précise les grandes lignes directrices de l'aménagement de la zone 2AU. Le préalable à toute construction en zone 2AU sera bien entendu la mise en adéquation des réseaux eaux usées et eaux pluviales.

Avis du commissaire enquêteur: La définition du projet 2AU fera l'objet d'une autre enquête publique dans le cadre d'une modification du PLU.

6-2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA ET REPONSES DE LA MAIRIE

Le tableau synthétique suivant résume la position des PPA. **Les réponses de la mairie sont en rouge/**

PPA consultés	date	Avis	Points importants	Réponse
CDPENAF	26-12-2019	Favorable	Insertion des circulations agricoles Eaux usées la station des EU est obsolète Traitement des EP à faire apparaître	/
Préfecture de Seine et Marne	30-01-2020	Favorable	Dossier conforme au SDRIF	/
ARS agence régionale de santé	04-12-2019	Favorable	Pas de sol pollué	/
Chambre des métiers et artisanat	3-12-2019			/
Centre Régional de la Propriété forestière	17-12-2019		Demande de classer les bois en zone N sauf boisement ponctuel à justifier Suppression d'une zone humide eu sein de la	Cette demande sera prise en compte.

			forêt sous PSG	
Ministère de la culture	23-12-2019		Diverses préconisations en zone UA (SPR) sur <ul style="list-style-type: none"> • Les châssis • La couverture • Le ravalement • Les menuiseries • Les clôtures 	Le règlement du SPR est déjà appliqué sur la commune.
Commune de Fublaines	19-12-2019	Favorable		/
GRT gaz	5-12-2019			/
INOQ	12-12-2019	Favorable		/
RTE	28-11-2019		Déclassement d'une partie d'un EBC	Cette demande sera prise en compte.
Val d'Europe agglomération	19-12-2019	Favorable	Servitude de l'aqueduc de la Dhuis pour sa protection sanitaire	/
Région Île de France	13-01-2020	Favorable		/
CCI Seine et Marne	13-01-2020		Mentionner une ZAE au hameau des Ambroises et en préciser les activités économiques	ZAE supprimée, aucune activité sur cette zone.
Ville de Trilport	22-01-2020	Favorable		/
Agricultures et territoires	20-01-2020	Favorable sous réserves	Insertion des circulations agricoles Retrait de la zone AP et le classement de l'ensemble des parcelles en zone A Retrait de la trame zone humide Possibilités de changements de destinations des constructions en zone A	Cette demande sera prise en compte.
Département de Seine et Marne	01-2020	Favorable sous réserve	Rectification sur les corridors écologiques Erreur entre le plan page 42 du rapport de présentation et le plan 4-2-B	Cette demande sera prise en compte.

6-3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DE LA MAIRIE

Les réponses de la mairie sont en rouge.

Comment la commune envisage-t-elle l'élaboration de la définition de la zone 2AU ?

La commune n'étant pas propriétaire de la zone 2AU, la définition précise du devenir de la zone 2AU sera réalisée conjointement avec un éventuel acheteur et/ou promoteur. En tout état, elle nécessitera une modification du PLU.

Les problèmes liés à l'assainissement (EP EU) semblent limiter les possibilités d'extension de la commune. Comment la commune envisage-t-elle la planification des différentes opérations sans mettre en difficulté les habitants (inondations...)?

La compétence GEPU, ayant été transférée à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux, la planification des différentes opérations nécessaires se fera conjointement avec les services techniques intercommunaux.

La liste des emplacements réservés doit-elle être étendue à l'implantation d'une STEP dans la commune ?

Si nécessaire, une demande d'emplacement réservé pour l'implantation d'une STEP dans la commune fera l'objet d'une modification ultérieure du PLU.

6-4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La mairie a répondu à chaque remarque de la population (voir annexe 3 et 4)

Les réponses de la mairie tiennent compte des engagements pris antérieurement dans certaines parcelles avec des permis de construire ou d'aménager dans des zones prévues dans le cadre de ce PLU en zone N. Cela ne met pas en péril le projet de la mairie et sa volonté de décliner son PADD dans la commune.

La mairie consciente de sa faiblesse en matière d'assainissement va entamer une étude pour améliorer la situation. Les travaux sont planifiés pour 2022.

Enfin la mairie s'est engagée, à soumettre le projet de la zone à aménager 2AU à la population, et prévoir une modification du PLU à la suite, avec enquête publique.

Toutes ces réponses me paraissent cohérentes, concrètes et concourant à l'information de la population sur l'évolution de la commune.

Par ailleurs, la mairie semble déterminée à faire respecter le règlement du site patrimonial remarquable autour du château.

7-CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative à la révision du PLU organisée du 25/10 au 27/11/2021 s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer, et formuler des observations.

La participation de la population a été assez importante. 14 observations ont été formulées.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux différentes observations formulées par le public, les PPA et le commissaire enquêteur. Les réponses sont en rapport avec le dossier de modification de PLU.

Annexe 1



Certificat de publicité

Révision du PLU

Le Maire de Montceaux-Lès-Meaux, certifie que le l'avis d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montceaux-Lès-Meaux :

A fait l'objet d'un affichage :

- Dans les quatre panneaux d'affichage public dans la commune (affiche format A2 sur fond jaune) depuis le vendredi 8 Octobre 2021
- Sur le site internet de la commune depuis le 9 Octobre 2021
- Sur l'application Panneau Pocket depuis le 9 Octobre 2021
- Sur la page facebook de la mairie depuis le 9 Octobre 2021
- Sur deux supports journaux (La Marne et Le Parisien 77 en date du 6 Octobre 2021
- Deux publications sont prévus sur les mêmes supports journalistiques en date du 25 Octobre 2021 pour le Parisien 77 et en date du 27 Octobre 2021 pour la Marne)

A Montceaux-Lès-Meaux
Le, 25 Octobre 2021

Le Maire,
Michel BELIN



Annexe 3 Réponses de la mairie au PV de synthèse

Procès Verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de MONTCEAUX LES MEAUX.

L'enquête publique s'est tenue du 25 octobre au 27 novembre 2021 dans les locaux de la mairie.

La révision permet d'atteindre les objectifs suivants:

- préserver
 - les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques
 - les paysages et le cadre de vie
 - les spécificités architecturales du patrimoine
 - en intégrant les nouveaux secteurs en développement
 - en maintenant en centre ville un réservoir de biodiversité
 - les déplacements doux
- Développer
 - atteindre un population communale de 670 habitants en 2030
 - agir pour le maintien des commerces de proximité et services de proximité en centre bourg
 - prévoir la création d'une salle polyvalente
- Le dossier d'enquête publique est constitué de :
 - Un registre d'enquête publique.
 - L'arrêté de Monsieur le Maire de Montceaux lès Meaux et l'avis d'enquête
 - Le dossier d'enquête publique comprenant :
 - Bilan de la concertation
 - Dossier de présentation avec la décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale
 - PADD
 - OAP
 - Règlement avec les plans dont le règlement de la zone site patrimonial remarquable.
 - Servitudes d'utilité publique
 - Annexes sanitaires (eau potable, assainissement, défense incendie, déchets.)
 - Pièces complémentaires
 - Porter à connaissance
 - Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Résumé non technique
 - Pièces administratives
 - Délibération du 29-11-2016
 - Délibération du 16-02-2018
 - Délibération du 02-10-2019

-1-Observations du public

1-1 Décompte des observations

Le registre papier a reçu 13 observations et 1 à l'adresse mail dédiée

Soit un total de 14 observations.

Observations totales	Favorables	Défavorables	Non exprimées
14	3	9	2

Les thèmes abordés sont au nombre de 3

- Le plan de zonage et le règlement
- les problèmes d'assainissement
- Le projet de zone 2AU (zone à aménager)

La répartition est la suivante:

Plan de zonage	9
Assainissement	4
Zone 2AU	6

1-2 thème plan de zonage

Le changement de destination de certaines parcelles initialement classées en zone UA ou UB pour être classées en zone N font réagir de nombreux propriétaires qui sont clairement opposés à ce projet.

Il s'agit de M COGNIET, M BLANCHE, M. et Mme LAURENT, M et Mme JEAN, M et Mme NICOL, M PETE.

Dans un certain nombre de cas la mairie a accordé au titre de l'ancien PLU des permis de construire ou d'aménager sur les zones nouvellement proposées en zone N. La mairie devra se positionner sur ce point. En effet, des maisons viennent d'être construites sur des parcelles qui sont appelées à être classées en N dans le cadre de cette révision.

A contrario, M DURIEUX s'oppose au reclassement du terrain de M COGNIET en Zone UA. Il est donc favorable au classement en zone N car conforme au SDRIF.

Mme LEFOL, quant à elle, demande que la Zone UA près de la rue du château soit classée en zone N, et que le règlement du site Patrimoniale remarquable soit appliqué et contrôlé.

1-3 Thème assainissement

De nombreux propriétaires se plaignent des inondations fréquentes en cas de fortes pluies.

Il s'agit des propriétaires de la rue des PALAIS: M. Lionel PECHEUX et M Claude CIELICKI, M. LIENARD, M SAMPEDRANO

Cette faiblesse est identifiée par la commune dans son diagnostic et doit faire l'objet d'un projet de renforcement.

M. MOLET (mail 1) Président du SMAAEP Crécy-la-Chapelle, Boutigny et environs, demande qu'un emplacement réservé soit identifié pour créer une station de traitement des eaux pluviales sur la parcelle B510A

1-4 thème projet de zone à urbaniser 2AU

Le règlement ne donne aucune indication sur le projet de la zone. L'OAP présente seulement un schéma de principe avec les voies d'accès.

La mairie est en train de le définir. Les habitants désirent être tenus au courant de ce projet car ils s'inquiètent des conséquences dues à l'augmentation de la population, notamment pour l'assainissement sous-dimensionné. (EP EU)

Les personnes suivantes sont particulièrement concernées :

Lionel PECHEUX et M Claude CIELICKI, M LIENARD Gérard, Mme LEFOL, M. SAMPEDRANO.

M. PECHEUX est le voisin direct de la zone 2AU et s'interroge aussi sur le projet de construction dans le corps de ferme jouxtant cette zone.

2- Avis des Personnes Publiques Associées PPA

Le tableau synthétique suivant résume la position des PPA

PPA consultés	date	Avis	Points importants
COPENAF	26-12-2019	Favorable	Insertion des circulations agricoles Eaux usées la station des EU est obsolète Traitement des EP à faire apparaître
Préfecture de Seine et Marne	30-01-2020	Favorable	Dossier conforme au SDRIF
ARS agence régionale de santé	04-12-2019	Favorable	Pas de sol pollué
Chambre des métiers et artisanat	3-12-2019		
Centre Régional de la Propriété forestière	17-12-2019		Demande de classer les bois en zone N sauf boisement ponctuel à justifier Suppression d'une zone humide eu sein de la forêt sous PSG
Ministère de la culture	23-12-2019		Diverses préconisations en zone UA (SPR) sur <ul style="list-style-type: none"> • Les châssis • La couverture • Le ravalement • Les menuiseries

			• Les clôtures
Commune de Fublaines	19-12-2019	Favorable	
GRT gaz	5-12-2019		
INOQ	12-12-2019	Favorable	
RTE	28-11-2019		Déclassement d'une partie d'un EBC
Val d'Europe agglomération	19-12-2019	Favorable	Servitude de l'aqueduc de la Dhuis pour sa protection sanitaire
Région Île de France	13-01-2020	Favorable	
CCI Seine et Marne	13-01-2020		Mentionner une ZAE au hameau des Ambroises et en préciser les activités économiques
Ville de Trilport	22-01-2020	Favorable	
Agricultures et territoires	20-01-2020	Favorable sous réserves	Insertion des circulations agricoles Retrait de la zone AP et le classement de l'ensemble des parcelles en zone A Retrait de la trame zone humide Possibilités de changements de destinations des constructions en zone A
Département de Seine et Marne	01-2020	Favorable sous réserve	Rectification sur les corridors écologiques Erreur entre le plan page 42 du rapport de présentation et le plan 4-2-B

3 observations du commissaire enquêteur.

Comment la commune envisage-t-elle l'élaboration de la définition de la zone 2AU ?

Les problèmes liés à l'assainissement (EP EU) semblent limiter les possibilités d'extension de la commune. Comment la commune envisage-t-elle la planification des différentes opérations sans mettre en difficulté les habitants (inondations...) ?

La liste des emplacements réservés doit-elle être étendue à l'implantation d'une STEP dans la commune ?

4- Réponses de la Mairie sur tous les points soulevés.

4-1 Les observations du public

Thème plan de zonage : La mairie réexaminera le plan de zonage afin de le mettre en concordance avec les autorisations d'urbanisme accordées au titre du PLU 2013 pendant la période de révision.

La mairie réaffirme son engagement sur le respect du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Thème assainissement : la compétence GEPU (Gestion des Eaux Pluviales Urbaines), étant assurée dorénavant par la CAPM (Communauté d'Agglomération du pays de Meaux) la mairie a déjà fait remonter ses besoins concernant le renforcement du réseau d'eaux pluviales, les premiers travaux d'aménagement sont prévus en 2022 et concernent en priorité la rue de la Fourcière située en amont de la rue des Palais.

Thème projet de zone à urbaniser ZAU : Concernant la zone ZAU, il n'y a pas de projet valide à ce jour. Cette zone est classée « Zone à Urbaniser ». Tout projet d'urbanisation de cette zone nécessitera une future modification du PLU avant validation. Le document intitulé « Orientations et d'Aménagement et de Programmation » (OAP) annexé au futur PLU précise les grandes lignes directrices de l'aménagement de la zone ZAU. Le préalable à toute construction en zone ZAU sera bien entendu la mise en adéquation des réseaux eaux usées et eaux pluviales.

4-2 Les observations des PPA

PPA consultés	date	Avis	Points importants	Réponse
CDPENAF	26-12-2019	Favorable	Insertion des circulations agricoles Eaux usées la station des EU est obsolète Traitement des EP à faire apparaître	/
Préfecture de Seine et Marne	30-01-2020	Favorable	Dossier conforme au SDRIF	/
ARS agence régionale de santé	04-12-2019	Favorable	Pas de sol pollué	/
Chambre des métiers et artisanat	3-12-2019			/
Centre Régional de la Propriété forestière	17-12-2019		Demande de classer les bois en zone N sauf boisement ponctuel à justifier Suppression d'une zone humide eu sein de la forêt sous PSG	Cette demande sera prise en compte.

Ministère de la culture	23-12-2019		Diverses préconisations en zone UA (SPR) sur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les châssis ▪ La couverture ▪ Le ravalement ▪ Les menuiseries ▪ Les clôtures 	Le règlement du SPR est déjà appliqué sur la commune.
Commune de Fublaines	19-12-2019	Favorable		/
GRT gaz	5-12-2019			/
INOQ	12-12-2019	Favorable		/
RTE	28-11-2019		Déclassement d'une partie d'un EBC	Cette demande sera prise en compte.
Val d'Europe agglomération	19-12-2019	Favorable	Servitude de l'aqueduc de la Dhuis pour sa protection sanitaire	/
Région Île de France	13-01-2020	Favorable		/
CCI Seine et Marne	13-01-2020		Mentionner une ZAE au hameau des Ambroises et en préciser les activités économiques	ZAE supprimée, aucune activité sur cette zone.
Ville de Trilport	22-01-2020	Favorable		/
Agricultures et territoires	20-01-2020	Favorable sous réserves	Insertion des circulations agricoles Retrait de la zone AP et le classement de l'ensemble des parcelles en zone A Retrait de la trame zone humide Possibilités de changements de destinations des constructions en zone A	Cette demande sera prise en compte.
Département de Seine et Marne	01-2020	Favorable sous réserve	Rectification sur les corridors écologiques Erreur entre le plan page 42 du rapport de présentation et le plan 4-2-B	Cette demande sera prise en compte.

3 observations du commissaire enquêteur.

Comment la commune envisage-t-elle l'élaboration de la définition de la zone 2AU ?

La commune n'étant pas propriétaire de la zone 2AU, la définition précise du devenir de la zone 2AU sera réalisée conjointement avec un éventuel acheteur et/ou promoteur. En tout état, elle nécessitera une modification du PLU.

Les problèmes liés à l'assainissement (EP EU) semblent limiter les possibilités d'extension de la commune. Comment la commune envisage-t-elle la planification des différentes opérations sans mettre en difficulté les habitants (inondations...)?

La compétence GEPU, ayant été transférée à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux, la planification des différentes opérations nécessaires se fera conjointement avec les services techniques intercommunaux.

La liste des emplacements réservés doit-elle être étendue à l'implantation d'une STEP dans la commune ?

Si nécessaire, une demande d'emplacement réservé pour l'implantation d'une STEP dans la commune fera l'objet d'une modification ultérieure du PLU.

4-3 observations du Commissaire Enquêteur

Annexe 4 Réponses de la mairie aux observations de la population.

Annexe 1

ENQUÊTE SUR LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTCEAUX LES MEAUX

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, relative au projet de révision du PLU de MONTCEAUX LES MEAUX

NB : Les avis sont reconnus figurant en abscisse et les observations, courants ou courriels figurant en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

Observations courriels ou mails	Communaux				Répondre de la Maire		
	1	2	3	4	AVIS		
Obs 1	X				X		
Obs 2		X	X		X		

← Observations courriels ou mails

1 2 3 4

AVIS

FAVORABLE

DEFAVORABLE

NON EXPRIME

Communaux

Répondre de la Maire

Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête écoplanquée dans l'observation, le courrier ou le courriel.

La 25-10-2021 M Henri COGNET demeurant 5 rue saint Fiacre à Montceaux les Meaux de sans propriétaire d'une maison et d'un terrain comprenant deux parcelles référencées au cadastre sous le N° 274-987, 267 et 1158). Le terrain bénéficia d'un accès direct la rue de LIZY par l'intermédiaire de la parcelle 1158, conformément aux dispositions du PLU actuel, les parcelles 881, 1138 et 167 (en partie) sont situées en zone UA constructible. Par ailleurs les réseaux d'eau et d'électricité permettent l'alimentation du terrain. Le projet de PLU rend inconstructible les parcelles N. Je sollicite donc le maintien en zone UA constructible les parcelles considérées afin de conserver la possibilité de construire 2 logements conformément au permis d'aménager donné par la commune.

La situation de ce terrain est conforme aux orientations du PADD qui vise à maintenir une urbanisation modérée remplissant les "dents creusés".

M. Lionel PECHOUX et M. Claude CHELECHI

Nous sommes domiciliés 24-26 rue du PALAIS et nous constatons depuis quelques années une dégradation de l'entretien des eaux pluviales qui génèrent des inondations fréquentes dans les habitations. Suite à ce constat, on ne comprend pas pourquoi il est prévu de nouvelles constructions qui vont amplifier encore la situation.

Concernant le projet de la ferme de la famille DESMET il n'y a pas de règlement spécifique dans le PLU de la zone 2AU.


Sur ces parcelles, un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré le 09 Décembre 2019 et prorogé d'un an au 06 Juin 2022. De plus un permis d'aménager a été délivré le 23 Juillet 2020.

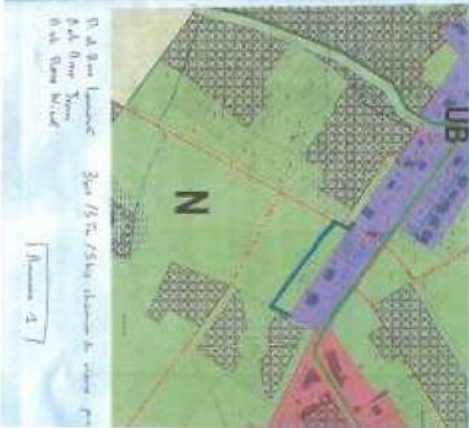
Ces documents ayant été instruits conformément au PLU de 2013, ce zonage sera donc reconduit sur la révision du PLU.

Des travaux d'amélioration du réseau pluvial sont prévus Rue de la Fourcade au 1^{er} semestre 2022 afin d'améliorer la situation existante et de permettre ainsi d'absorber les eaux pluviales, des quelques constructions nouvelles prévues dans cette rue.

Concernant la zone 2AU, il n'y a pas de projet valide à ce jour. Cette zone est classée « Zone à Urbaniser ». Tout projet d'urbanisation de cette zone nécessitera une future modification du PLU avant validation.

	<p>du PLU de la commune, je porte à votre connaissance les commentaires suivants.</p> <p>Tout d'abord, je note le souhait de la collectivité de conserver un développement maîtrisé sur les années à venir, permettant de conserver le caractère spécifique de notre village.</p> <p>Par ailleurs, je constate que le projet de révision du PLU a un impact direct sur ma propriété située au cœur du village, au 6 rue Saint-Fiacre. J'habite en effet, à cette adresse une maison ancienne entourée par un vaste terrain.</p> <p>Ce terrain comprend plusieurs parcelles référencées au cadastre sous les numéros 267,271,881 et 1158.</p> <p>Il bénéficie, par ailleurs, d'un accès direct (largeur de la voie 3,5m) à la rue de Lizy par l'intermédiaire de la parcelle 1158.</p> <p>Conformément aux dispositions du PLU actuellement en vigueur, les parcelles 267 (en partie), 881 et 1158 sont situées en Zone U/A donc en zone constructible.</p> <p>Ces parcelles peuvent également bénéficier d'un accès facile au réseau d'eau public, ainsi qu'aux réseaux d'électricité et de télécommunication.</p> <p>La commune m'a délivré le 9 décembre 2019 un Certificat d'Urbanisme Opérationnel positif ainsi qu'un Permis d'Aménager accordé le 14 septembre 2020, consistant en la création, sur les parcelles 267 (en partie), 881 et 1158, d'un lotissement de 2 lots (1 de 1000 m² et le deuxième de 630 m²) à usage d'habitation.</p> <p>Le permis d'aménager fait l'objet, à ce jour, d'un recours introduit par un tiers.</p> <p>Le projet de révision du PLU, en cours, remet en question le caractère constructible de ces parcelles puisque leur classification passerait de la Zone U/A à la Zone N non constructible.</p> <p>Cette modification constitue pour moi un préjudice important dans la mesure où la vente de ces 2 lots m'est nécessaire pour réhabiliter ma résidence principale de Montceaux.</p> <p>Je précise qu'un des deux lots concerné par le permis d'aménager a fait,</p>	
--	--	--





<p>Ous 4</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>M. et Mme LAURENT M et Mme JEAN M et Mme NICOL</p> <p>Action commune des propriétaires sur visés des parcelles 1056/185 et 11861. Les 3 parcelles susvisées sont actuellement classées en zone UB (à où se situent les maisons) et pour partie en zone UAC. La révision du PLU prévoit un classement de notre propriété en partie en zone N. La zone UAC devient N. Nous demandons que nos parcelles restent en zone UB et joint en annexe 1 le schéma.</p>	<p>Cette demande sera examinée par la commission urbaine début 2022 avant l'approbation du futur PLU.</p>
		

Oua 8		X			<p>M. PECHIEUX a écrit</p> <p>Observations sur la zone 2AU</p> <p>En tant que propriétaire et occupant du terrain N°981 et me situant en limite sur les deux côtés avec la grange du corps de ferme et le pré de M. DESMÉT le souhaiterais être informé dès que possible des modifications prévues par rapport à l'CAAP arrêtée le 2 octobre 2019 et connaître également ce qui est prévu comme séparation avec la cote gauche de la ferme /r/ une ouverture avec l'arrière de la zone de bain de 120x120. Par ailleurs, côté pré. Pourquoi dans l'CAAP la zone jardin / espace vert s'arrête juste au niveau du terrain N° 902 de M.CIELECKI</p>	<p>Les riverains seront informés de tout projet d'aménagement touchant la zone 2AU. A ce jour, nous n'avons plus aucune sollicitation de la part de promoteur pour des projets concernant cette zone.</p> <p>Le document d'orientations et d'aménagement et de Programmation s (CAAP) est un document qui précise les grandes lignes directrices de l'aménagement de la zone 2AU.</p> <p>La limite de la zone jardin/espace vert schématisée dans ce document n'est qu'indicative.</p>
						

Com 19		<p>Gourrier recommandé à l'attention du commissaire enquêteur Mme Christine Heesèle avocat Observations pour le compte de M. Philippe DURIEUX</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, J'interviens pour Monsieur Philippe Durieux, qui est propriétaire occupant, sur la commune de MONTCEAUX-LES-MEAUX, d'une maison d'habitation avec jardin sise 69, rue de Lizy, cadastrée section B numéros 883 et 901, pour en avoir acquis la propriété de Monsieur et Madame GAILLAQUET le 29 mai 2002.</p> <p>Monsieur DURIEUX est le voisin immédiat des parcelles cadastrées section B numéros 881, 267 et 1158, qui sont la propriété de Monsieur Henri COGNIET.</p> <p>Ces parcelles sont situées en zone UA et en zone No du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur approuvé le 18 février 2013.</p> <p>Mais le plan de zonage approuvé à l'unanimité par le Conseil municipal de MONTCEAUX-LES-MEAUX le 2 octobre 2019 et soumis à enquête publique les classe en zone N.</p> <p>La zone N est définie dans le règlement du projet de révision comme :</p> <p>Definition de la zone : "La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Cette zone comprend :</p> <p>le secteur Ne réservé aux équipements</p> <p>Le secteur Nj à vocation de jardin</p> <p>Monsieur COGNIET a consigné des observations dans le registre d'enquête le 25 octobre 2021.</p> <p>Il sollicite « Je maintiens en zone UA constructible des parcelles considérées afin de conserver la possibilité de construire 2 logements conformément au permis d'aménager accordé par la commune », dont il oublie de préciser qu'il a été contesté par Monsieur DURIEUX devant le Tribunal administratif de MELUN, par une requête enregistrée le 4 septembre 2020 sous le numéro 2008997.</p> <p>Les arguments de Monsieur COGNIET sont les suivants :</p> <p>accès direct à la rue de Lizy par la parcelle B numéro 1158 ;</p> <p>réseau d'eau et d'électricité permettant l'alimentation du terrain conformément aux orientations du PAUD, qui vise à maintenir une urbanisation modérée en remplissant les dints crueux.</p>	<p>Cette affaire est actuellement en cours d'instruction au Tribunal Administratif de Melun.</p>
--------	--	--	--

	<p>[[1]] Les « dents creuses » :</p> <p>Quelle est la définition d'une « dent creuse » ?</p> <p>La « dent creuse » est un « espace non construit entouré de parcelles bâties ».</p> <p>Il ressort de la seule consultation du projet de plan de zonage dont je joins un extrait à la présente que les parcelles cadastrées B numéros 881 et 257 ne répondent pas à la définition de la « dent creuse » puisque elles ne sont pas entourées de parcelles bâties.</p> <p>Le rapport de présentation identifie les capacités de densification, dont la superficie est fixée à 1,45 ha.</p> <p>Le document graphique en page 133, dont je joins une copie à la présente, fait apparaître en jaune les « parcelles livrés en densification ».</p> <p>Les parcelles cadastrées B numéros 881 et 257, que j'ai identifiées sur le document graphique par une flèche rouge, ne sont pas au nombre des « parcelles livrés en densification ».</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur lequel Monsieur COGNIEZ voudrait fonder sa demande, prévoit, au contraire, des « orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques ».</p> <p>Il rappelle, en page 18, que « la commune de Montceaux-Lès-Meaux bénéficie d'un environnement naturel intéressant qu'il convient de préserver » et que « la territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de parcs boisés, de franges de marais boisés mais aussi de bosquets de plaine, (...) ».</p> <p>Les enjeux environnementaux ont été identifiés :</p> <p>Il s'agit, notamment, de « protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire » et de « maintenir en contre allège un réservoir de biodiversité qui servira de réponse aux problématiques de « Natures en Ville » et de corridors écologiques. On peut ici parler d'un réseau de parcs arborés liés aux demeures historiques de la commune ainsi qu'au parc du château et des espaces publics. La biodiversité y est grande en termes de diversité et de richesse tant historique que naturelle » (ibid., pp. 18 et 19).</p> <p>Je vous renvoie également à l'avis de l'Etat du 30 janvier 2020 (Avis des Personnes Publiques Associées).</p> <p>La Sous-Préfet de Meaux écrit :</p> <p>« Les espaces boisés et les espaces naturels »</p>	
--	---	--

<p>Selon le SDRIIF, il s'agit des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés. Y compris les coupes forestières, les charnières ainsi que les parcelles à bois. Quant aux espaces à caractère naturel, ils regroupent notamment les prairies, pelouses calcicoles, les landes, les pentures, tourbières, zones humides. Ils sont répertoriés au SDRIIF de 2013 dans la catégorie unique des espaces boisés et « espaces naturels». A ce titre, ils doivent faire l'objet d'une protection.</p> <p>En l'espèce, la commune de Montceaux-Lès-Meaux comporte plusieurs entités boisées à Fouet et au sud alors que le nord du territoire est concerné par la forêt domaniale de Montceaux, massif de plus de 100 ha. Ces boisements ont vocation à être préservés. Dans l'ensemble, ils sont protégés par leur classement en zone naturelle (N) avec un règlement adapté et une trame espaces boisés classés (EBC). De plus, la lecture du massif boisé de 100 ha est bien reportée sur le document graphique à l'exception de la partie ouest de la parcelle 1172 il conviendra de protéger convenablement ce boisement en ajoutant la liste en conséquence.</p> <p>ii</p> <p>Les parcelles B numéros 881 et 267 constituent un boisement paisqu'elles sont plantées d'arbres de haute tige, ainsi que cela ressort de la prise de vue aérienne Géoportail jointe, sur laquelle les parcelles apparemment regroupées en une parcelle B numéro 1233.</p> <p>La classement de ces parcelles en zone N, qui comprend les secteurs du territoire « à protéger de l'urbanisation nouvelle », répond à l'objectif de préservation de la qualité et de la diversité écologique des milieux naturels du territoire de la commune.</p> <p>La commission « urbanisme » de la commune a, à l'unanimité, émis, un avis défavorable à la demande de permis d'aménager de Monsieur COGNIEZ, le 17 juillet 2019, au vu du projet de classement des parcelles « en zone naturelle dans le prolongement des parcelles contiguës déjà classées en zone naturelle depuis 2013, l'objectif étant de ne pas permettre l'urbanisation des parcelles en second ordre par rapport à la voie existante » (compte-rendu de la commission urbanisme du 17 juillet 2019 au 22 juillet 2019 joint).</p> <p>(2) L'accès aux parcelles</p> <p>Au soutien de son avis défavorable du 17 juillet 2019, la commission « urbanisme » avait retenu que :</p> <p>« (...) le fait de desservir 2 habitations par une voie privée longue de 36 m sur 3 m de large débouchant perpendiculairement sur la RD 19 bordée de murs pleins à cet endroit pose inévitablement des problèmes de</p>																																																																						

Approuvé à l'issue de	la procédure publique
 	 

Département de la Seine-et-Marne

COMMUNE DE MONTCEAUX LES MEAUX

Enquête publique préalable à
la révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis motivé du commissaire enquêteur
Enquête publique du 25 octobre au 27 novembre 2021

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

AVIS MOTIVE

Du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête relative à la révision du PLU de la commune de MONTCEAUX LES MEAUX.

1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du 25/10 au 27/11/2021.

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation notamment le code de l'urbanisme.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté AP n°14/2021 du maire de la commune le 23 septembre 2021.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Le registre d'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie de MONTCEAUX LES MEAUX, siège de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune.

Un lien internet sur le site permettait d'envoyer un courriel au commissaire enquêteur et à la mairie.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté d'enquête. Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

2- EXPRESSION DU PUBLIC

Il est à noter que l'expression du public a été assez importante. Le registre mis à la disposition du public à la mairie de MONTCEAUX LES MEAUX, comprend de 12 observations et le courriel 1 remarque. Par ailleurs Le commissaire enquêteur a reçu un courrier recommandé via la mairie. Il y a donc 14 observations au total.

Les observations se classent selon 3 thèmes principaux.

- Le plan de zonage et notamment la modification de classement des parcelles initialement classées en zone UA ou AUB pour les classées en zone N,
- La saturation des réseaux d'assainissement qui conduisent en cas de fortes pluies à des inondations dans la commune (rue du palais...),
- Le projet de zone à aménager 2AU qui inquiète la population car cet apport de construction pourrait aggraver les problèmes d'assainissement (EP,EU)

La mairie a répondu à chaque observation du public et aux observations du commissaire enquêteur dans le cadre du procès verbal de synthèse des observations.

3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL

Présentation du projet et de son intérêt général

3-1 CONFORMITE AU SDRIF

Le projet présenté est cohérent avec les documents qui encadrent les révisions de PLU. La préfecture de Seine et Marne a vérifié cette conformité et a émis un avis favorable.

3-2 DECLINAISON DANS LE PADD

La commune a décliné les orientations du SDRIF **dans son PADD** et dans le règlement du PLU pour les sujets suivants:

- l'habitat ;
- le développement des activités économiques ;
- les transports et les déplacements ;
- les équipements publics et les loisirs ;
- le développement des communications numériques ;
- la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.-

Les principaux points qui évoluent dans le PADD sont

3-2-1 HABITAT

- La densification des dents creuses dans les zones UA (bâti traditionnel) et UB (zone pavillonnaire)
- La création d'une zone à aménager 2AU en centre Bourg. Cette zone n'est pas prescrite dans le règlement et doit faire l'objet d'une nouvelle modification du PLU (avec enquête publique)
- La limitation du mitage de l'urbanisation
- Les terrains de certains hameaux excentrés ayant des capacités d'accueil insuffisantes en raison de l'assainissement saturé, vont être classés en zone Naturelle, avec des contraintes en terme d'extension possible

3-2-2 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Les zones agricoles A qui représentent une activité importante sur la commune sont protégées.

3-2-3 TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans la zone 2AU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée afin de garantir une desserte suffisante et intégrée au réseau viaire existant. Les sens de circulation ont été ainsi définis afin de garantir la sécurité et la fluidité des circulations avec notamment la création de l'emplacement réservé n°4.

3-2-4 LES RESEAUX D'ENERGIE

L'Article 11 du règlement de l'ensemble des zones préconise l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

3-2-5 DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Cette compétence étant intercommunale, le PLU inscrit dans le règlement l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre pour toute construction nouvelle. Ce règlement permet d'anticiper la mise en place de la fibre sur le territoire. La zone à urbaniser est implantée dans le bourg, à proximité immédiate des réseaux de télécommunication existants afin de faciliter le raccordement des futures constructions

3-2-6 EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **(Ne) est créé dans le parc du château dans la continuité du pavillon Sully pour créer une salle polyvalente.**

Le secteur réservé à l'accueil de jardins fait également l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (NRJ).

Un emplacement réservé est créé **(emplacement réservé n°3) pour réaliser un bassin de rétention en cas de fortes précipitations au sud du lotissement de la Fourcière, en bordure de la RD 19.**

3-2-7 PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

a) préserver les espaces naturels

Les espaces naturels et paysagers du territoire communal sont préservés par leur classement en zone naturelle (N).

Sont concernés :

- le boisement principal au Nord de la commune (forêt domaniale de Montceaux, classée en ZNIEFF de type 2)
- le coteau en contrebas des terrasses du château au Sud-ouest
- la frange Sud du tissu urbain du village et des propriétés situées le long du Chemin dit « de Montceaux-lès-Meaux à Fublaines ».
- l'ensemble du Domaine du château, soumis aux protections des monuments historiques,
- le parc boisé situé au cœur du bourg
- les ensembles de jardins situés à l'arrière des constructions du lotissement de la Fourcière, du Pré Pavé et de la rue Saint-Fiacre

La zone N est concernée par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Afin que les caractéristiques patrimoniales de ces secteurs soient préservées, le règlement du PLU donne la priorité aux dispositions inscrites à la ZPPAUP. En l'absence de dispositions prévues

à la ZPPAUP, le règlement du PLU garantit une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Les seules constructions que le règlement autorise dans ces zones N sont :

Pour tenir compte des habitations existantes,

- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les annexes et dépendances à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m².
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,

Il s'agit donc de zones où la protection en matière d'urbanisme est la plus forte. **De plus, afin de garantir leur pérennité et leur vocation boisée, les boisements font l'objet d'un classement en espace boisé classé.**

Enfin, en cohérence avec le SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont préservées inconstructibles sur une largeur de 50 mètres. Ces zones de lisières sont reportées sur le plan de zonage.

b) Préserver les zones humides

Les zones humides identifiées par le SAGE des deux Morin et les enveloppes d'alerte de la DRIEE (classes A et B) sont reportées sur le plan de zonage (trame bleue) et sont classées prioritairement en zones A et N, en cohérence avec l'occupation des sols.

Afin d'assurer leur préservation, au sein de cette trame bleue sont interdits;

- Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages, le remblaiement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

c) Préserver la ressource en eau

Le PLU participe à la préservation de la ressource en eau en affichant un objectif de développement en cohérence avec les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'ensemble des futures constructions étant localisées sur le bourg, elles seront raccordées à ces réseaux.

Le règlement conditionne les nouvelles constructions à la mise **en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec système de rétention avant rejet éventuel dans le réseau en cas d'impossibilité technique d'infiltration.**

L'aqueduc de la Dhuis, qui traverse le territoire communal est classé en grande majorité en zone naturelle.

d) La protection des éléments paysagers et du patrimoine bâti

Est identifiée au titre des éléments du paysage à préserver (Article L151-23 du CU), la mare située au sud du bourg au lieu-dit « le Potager ». Le règlement du PLU garantit la protection de cet élément du paysage en interdisant son comblement.

- Deux bâtiments présentant un intérêt patrimonial mais connaissant une dégradation sont classés en emplacement réservé afin que la collectivité puisse les acquérir :

- Une ancienne entrée de cave, rue des Palais (emplacement réservé n°5)
- Un ancien atelier de menuiserie (emplacement réservé n°2)

4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS

A- AVANTAGES

La commune de Montceaux-les-Meaux a soumis à enquête publique un projet de révision de son PLU en se conformant aux orientations du SDRIF.

Elle a réalisé un diagnostic complet de la commune et procédé à une concertation préalable de la population dont le compte rendu est inclus dans le dossier soumis à Enquête Publique.

Les inflexions les plus importantes sont :

- la création d'une zone à urbaniser dans le centre bourg pour dynamiser le bourg
- Le classement de certaines zones en Zones naturelles pour limiter le mitage pavillonnaire
- Le projet de création d'une salle polyvalente
- Le maintien du Site Patrimonial Remarquable autour du château.
- La limitation de la population à environ 670 habitants à l'horizon 2030.

La consommation d'espace à l'horizon 2030 est de 0,2%, ce qui signifie que les terrains agricoles et naturels resteront largement prépondérants avec près de 89% de la surface de la commune.

Comme le souligne la MRAE, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

B-INCONVENIENTS

Le classement de parcelles, initialement classées en zones constructibles, dans l'ancien PLU en zones naturelles a créé des réactions des propriétaires qui se sont sentis lésés. **En effet des autorisations d'aménager ou des permis de construire ont été délivrés.** Pour certaines parcelles, des constructions sont en cours de construction. Dans ces conditions, **la mairie a pris acte de la situation de fait, et a reconsidéré sa position pour quelques parcelles. Cela devra se traduire par une évolution du plan de zonage.**

De même la situation de l'assainissement, identifié comme point faible et limitant l'augmentation de la population, crée des inquiétudes. La mairie a pris conscience de l'urgence de renforcer son réseau (EP / EU) et devra lors d'une nouvelle modification

du PLU soumettre les renforcements nécessaires. Dans l'intervalle la mairie devra rester attentive à toute nouvelle demande de construction.

Enfin la zone 2AU qui n'est pas décrite dans la révision reste un grand point d'interrogation pour la population. La mairie a expliqué clairement que la réflexion sur cette zone n'est pas assez avancée. Elle s'est engagée à procéder à une réflexion dans la commune qui devra déboucher sur une modification du PLU soumise à enquête publique.

5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le dossier de révision du PLU de la commune de Montceaux-les-Meaux participe à une information correcte et complète du public.

Le projet de révision respecte les orientations du SDRIF qui sont traduites dans le PADD de la commune selon les 7 orientations principales.

- l'habitat ;
- le développement des activités économiques ;
- les transports et les déplacements ;
- les équipements publics et les loisirs ;
- le développement des communications numériques ;
- la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.-

La commune, ayant identifié ses points de faiblesse, notamment en matière d'assainissement, limite sa population à environ 670 habitants à l'horizon 2030.

La commune fait un effort particulier pour renforcer la protection de l'environnement en classant en zone N, des zones constructibles. Elle a néanmoins pris conscience au cours de l'enquête de certaines situations particulières qui vont la conduire à reconsidérer sa position.

La MRAE a émis un avis indiquant que cette révision du PLU de Montceaux-les-Meaux n'est pas soumise à évaluation environnementale car elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le projet de révision concourent à une clarification des objectifs à long terme de la commune vis à vis de la population.

En conclusion

Le dossier d'enquête relatif à la révision du PLU est conforme à son l'objet.

Le dossier est recevable, complet et conforme à la législation.

Le bilan des avantages / inconvénients, les réponses de la mairie conduisent à formuler l'avis suivant.

J'émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Montceaux-lès-Meaux assorti d'aucune réserve.

Fait à Maisons-Alfort le 14 décembre 2021