

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE VERDELLOT

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019)

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

<b>A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE</b>	
1. Objet de l'enquête	p.3
2. Cadre juridique	p.3
<b>B. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE</b>	
1. Caractéristiques principales de la commune	p.3
2. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	P.8
3. Orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	p.13
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.15
5. Les plans de zonage	p.16
6. Le Règlement	p.23
7. La concertation préalable	p.37
<b>C. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	
1. Désignation du commissaire-enquêteur	p.38
2. Préparation de l'enquête, visite des lieux	p.38
3. Mesures de publicité	p.39
4. Composition du dossier	p.39
5. Modalités de consultation du public	p.40
6. Clôture de l'enquête	p.41
7. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	p.41
8. Mémoire en réponse de la Communauté de Communes des 2 Morin	p.41
9. Transmission du rapport d'enquête	p.41
<b>D. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	p.42
<b>E. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	p.65

## A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE

### A.1 Objet de l'enquête

La présente enquête concerne le projet d'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de VERDELOT prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Septembre 2015 et arrêté par la délibération de la Communauté de Communes des Deux Morin en date du 28 Juin 2018.

### A.2 Cadre juridique

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars modifiant le code de l'urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbain,
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'urbanisme et relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010(Grenelle2),
- Les articles L 123-9 et R 123-18 du code de l'urbanisme,
- L'article L 300-2 du Code de l'urbanisme,
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- La décision N°E19000018/77 en date du 12 Février 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me désignant commissaire enquêteur,
- L'arrêté N° A09-2019 de Monsieur José DERVIN Président de la Communauté de Communes des Deux Morin en date du 12 Mars 2019.

## B. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

### B.1 Caractéristiques principales de la commune

La commune est située à l'Est de Paris en région Ile-de France, à l'extrême EST du département de Seine-et-Marne, à 24 km au nord-est de COULOMMIERS et à 14 km au nord de LA FERTE-GAUCHER.

Elle est rattachée au canton de Coulommiers.

La commune de VERDELOT appartient à la **Communauté de Communes des deux Morin** qui regroupe actuellement 31 communes pour 27000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 2560 hectares, ce qui est plus du double de la superficie moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et supérieure également à la

moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

L'urbanisation sur la commune est très dispersée. Elle se compose du bourg qui occupe une position centrale et d'une cinquantaine de noyaux bâtis sous la forme de hameaux et de bâtis isolés (souvent des fermes).

La commune de VERDELOT s'inscrit dans un cadre environnemental et paysager remarquable et préservé de la Vallée du Petit Morin.

Le territoire communal est concerné par

- Un site **NATURA 2000** qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLU,
- La **directive « oiseaux »** du 2 avril 1979 qui impose la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des oiseaux. Les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces sont classés en **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**.
- La **directive « habitats »** du 21 mai 1992 promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, et impose la création de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**.

Le paysage se caractérise par l'importance de l'exploitation agricole des terres, avec des types de cultures diversifiés (blé, maïs, orge, oléagineux...), et par l'importance de ses boisements principalement composés de feuillus et de taillis.

Au premier janvier 2016, la commune de VERDELOT comptait 694 habitants pour une densité de 27 habitants au km<sup>2</sup>.

La commune dispose d'atouts importants pour attirer de nouveaux habitants :

- Image de commune rurale.





**Les espaces agricoles** de cultures monospécifiques en « openfield » occupent une grande partie du territoire communal qui est aujourd'hui exploité par les agriculteurs du secteur de la commune. Ces espaces s'étendent sur 2050 hectares (Zone A), soit environ 80% du territoire communal.

**Les zones naturelles**, équipées ou non, offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 470 hectares (Zone N), soit environ 18% du territoire communal.

**Les zones agricoles** et les zones naturelles occupent donc à elles seules 98 % de la surface totale de la commune.

La commune est concernée par une zone NATURA 2000.



**Les boisements** sont nombreux sur la commune, et couvrent une superficie de 310 hectares, soit environ 12% du territoire.

Le massif boisé « La Noue Aubert » couvre à lui seul 100 hectares.

- Desserte routière.



Le territoire est parcouru par un réseau routier constitué par :

- La RD 407 permet de rejoindre l'autoroute A4 vers la Ferté-sous-Jouarre,
- La RD 6 est l'axe qui relie Bellot à Viels-Maisons (département 02) en passant par Verdelot,
- La RD 31 traverse les communes qui bordent le Petit Morin, entre Montdauphin et Biercy.
- Desserte ferroviaire.

La commune n'est pas directement desservie par le réseau ferroviaire.

Les gares les plus proches sont celles de Nogent l'Artaud (15 km), Chézy-sur-Marne (15 km), Saâcy-sur-Marne (19 km), La Ferté-sous-Jouarre (23 km) et Coulommiers (24 km).

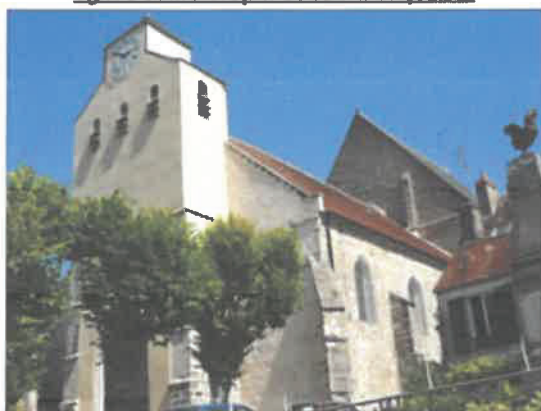
- Le réseau de car

La commune est desservie par 1 ligne de transport collectif. Il s'agit de la ligne n°34.

Elle permet de rejoindre la gare de La Ferté-sous-Jouarre et les établissements scolaires.

- Passé chargé d'histoire.

**Eglise Saint-Crépin et Saint-Crépinien**



**Château Launoy Renault**



- o L'église Saint-Crépin Saint-Crépinien date du 12<sup>ème</sup> siècle et a été inscrite aux Monuments historiques en 1927,
- o Le Château Launoy-Renault date du 13<sup>ème</sup> siècle et a été inscrit en 1986.

La Loi du 25 février 1943 a instauré un périmètre de 500 mètres autour des monuments protégés et un régime de contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) des travaux effectués dans ce périmètre.

- Le Parc de Logements

Entre 1968 et 2013, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter pour atteindre 439

logements toutes catégories confondues en 2013.

Jusqu'au début des années 2000, le parc des résidences principales a progressé à un rythme régulier.

Entre 1999 et 2008, le rythme s'est accéléré. L'INSEE recense 56 résidences principales supplémentaires au cours de cette période.

Depuis 2008, l'évolution du parc de logements s'essouffle.

Le nombre de résidences principales a diminué passant de 305 logements en 2008 à 297 logements en 2013. Par contre, le nombre de logements vacants a nettement progressé avec 16 logements supplémentaires au cours de cette même période.

Pour répondre au développement communal, les enjeux suivants ont été définis :

- Réinvestir progressivement le bâti existant,
- Favoriser la mutation des 107 résidences secondaires recensées vers des résidences principales,
- Favoriser la diversification de l'habitat pour attirer et maintenir les jeunes actifs sur la commune. La maison individuelle domine le parc de logements. Cependant entre 1999 et 2013, le nombre d'appartements a été multiplié par 2,
- Permettre le développement de l'urbanisation au sein du bourg afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Le dossier soumis à l'enquête comporte une analyse détaillée des données sociodémographiques et socioéconomiques de la commune, de son équipement en réseaux, de ses infrastructures et de son environnement.

- Les réseaux

- L'adduction en eau potable est gérée par le SNE de Rebais.
  - La commune est alimentée par deux captages et l'usine de traitement situés sur son territoire. La capacité du réseau d'eau potable est suffisante. Il est toutefois constaté un manque de pression. Le château d'eau à Bellevue a été construit en 2017.
  - Du fait de l'étendue du territoire et de son urbanisation dispersée, la commune dispose de 4 réservoirs : Bourg (90 m3), Replonges (200 m3), La Vollée (120 m3), Fontaine Tigé (50 m3).
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la commune vient de construire une nouvelle station d'épuration (mise en service en juillet 2016). Elle dessert le bourg jusqu'à l'Epinoche soit environ 300 habitants. Les hameaux sont entièrement en assainissement autonome. A noter que le parc de caravaning dispose de sa propre station d'épuration.
- La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes et le ramassage est effectué par le SMITOM.

A Verdelot, la collecte des déchets s'effectue de la manière suivante :

- Ordures ménagères : 1 fois / semaine - Tri sélectif : 1 fois / 15 jours
  - Déchets verts : 1 fois / semaine d'avril à novembre
  - Encombrants : 1 fois tous les 2 mois
  - Les habitants ont également accès à la déchetterie de Jouy-sur-Morin.
- Les communications numériques :
- La réception de téléphonie mobile est bonne sur le territoire communal (opérateur Orange),
  - La commune est couverte par le réseau ADSL depuis les nœuds de raccordement situés à Villeneuve-sur-Bellot et Viels-Maisons,
  - A Verdelot, 1 seul fournisseur ADSL est disponible. Le débit ADSL est plutôt moyen sur le bourg et mauvais sur les écarts,
  - La commune devait être totalement raccordée à la fibre optique en fin d'année 2017.

## **B.2 COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.**

### **B.2.1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE**

La commune se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et à ce titre le PLU devra être compatible avec les dispositions contenues dans le SDAURIF.

#### **Dispositions contenues dans le SDRIF en ce qui concerne l'habitat :**

Le SDRIF identifie le bourg de Verdelot au titre des espaces urbanisés à optimiser.

A l'horizon 2030, le PLU doit permettre d'atteindre une augmentation minimale de :

- 10 % de la densité humaine,
- 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat.

#### **Le projet de PLU à un objectif à l'horizon 2030 :**

- De 100 habitants supplémentaires soit une augmentation de 14%.
- De 48 nouveaux logements pour permettre de répondre à cette augmentation.

#### **Dispositions contenues dans le SDRIF en ce qui concerne l'environnement:**

Le SDRIF préconise la préservation :

- Des espaces agricoles,
- Des espaces boisés et naturels,
- Des réseaux hydrographiques et de l'ensemble des milieux associés.

#### **Le projet de PLU intègre dans ses objectifs :**

- La protection de la trame verte et bleue,

- La protection de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif,
- La préservation des composantes principales du paysage,
- La préservation des principales caractéristiques architecturales et urbaines.

**En conséquence, je considère que le projet de PLU permet d'intégrer les orientations du SDAURIF.**

#### **B.2.2 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)**

La Commune est couverte par le SDAGE 2016-2021 « Du Bassin Seine et Cours d'Eau côtiers Normands » approuvé en décembre 2015.

Le SDAGE définit des enjeux majeurs à une échelle régionale à travers 8 propositions :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

#### **Prise en compte du SDAGE au PLU :**

- Obligations de raccordements au réseau collectif lorsque c'est possible,
- Lorsque ce n'est pas possible, obligations de traitement des eaux usées par des dispositifs autonomes conformes aux instructions,
- Interdiction de rejet des eaux usées dans le réseau pluvial, rivières et fossés,
- Le PLU impose l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales pour les constructions nouvelles,
- Création de noues pour gérer les eaux de ruissellement,
- Protection des formations végétales qui se développent le long des cours d'eau (ripisylves),
- Prise en compte de la capacité du réseau d'eau potable dans le choix des partis d'urbanisation,
- Les boisements sensibles sont majoritairement classés en EBC,
- Les zones humides bénéficient d'une réglementation spécifique,
- Aucun secteur urbanisé n'est prévu près des rus pour éviter les effets des inondations.

**Le projet de PLU prend en compte la majorité de ces prescriptions du SDAGE.**

#### **B.2.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

La commune de VERDELOT est rattachée au SAGE des DEUX MORIN.

Le SAGE définit les enjeux suivants :

- Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE,

- Améliorer la qualité de l'eau,
- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux associés,
- Connaître et préserver les zones humides dont les Marais de Saint-Gond,
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau,
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel.

#### **Prise en compte du SAGE au PLU :**

Le règlement du projet de PLU décline 7 articles qui permettent d'intégrer les enjeux du SAGE :

- Article 1 : Encadrer la création du réseau de drainage,
- Article 2 : Préserver les continuités écologiques des cours d'eau,
- Article 3 : Encadrer la protection des frayères,
- Article 4 : Protéger les berges,
- Article 5 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides,
- Article 6 : Protéger les zones naturelles d'expansion des crues,
- Article 7 : Interdire tous les prélèvements d'eau dans les Marais de Saint-Gond.

**Toutes ces mesures montrent que le projet de PLU prend en compte la majorité des prescriptions du SAGE.**

#### **B.2.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France**

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), arrêté le 15 décembre 2000 par arrêté inter-préfectoral n°2000-2880, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les orientations assignées au PDUIF ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergies (transports, collectifs, vélo, marche), dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

#### **Prise en compte du PDUIF au PLU :**

Le stationnement est réglementé dans le PLU qui impose la réalisation de places de stationnement par logement hors garage (voir page 140 du rapport de présentation).

Le PLU fixe des règles spécifiques pour les véhicules motorisés et les vélos dans les immeubles de bureau comme le demande le PDUIF.

Dans certaines zones urbaines du PLU, le règlement impose un retrait des constructions des voies et emprises publiques de manière à conserver une possibilité de réaliser des places de stationnement à l'avant des terrains.

Concernant les liaisons douces, le réseau existant dans le village et en dehors suffit aux besoins de déplacement des habitants.



### B.2.5 Le Projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin

La commune de Verdelot fait partie du périmètre du projet de Parc Naturel Régional (PNR) Brie et Deux Morin engagé par le Conseil Régional d'Île de France. Le projet de périmètre du PNR, de 135 000 hectares, est constitué de 122 communes de Seine-et-Marne et 9 intercommunalités, soit 152 000 habitants.

#### Prise en compte du Projet au PLU :

La charte du PNR n'ayant pas à ce jour été adoptée, le PLU de la commune de Verdelot n'a pas légalement à rechercher de compatibilité avec cette dernière. Il faudra par contre qu'en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune soit mis en compatibilité avec la charte du PNR dans un délai de 3 ans à compter de son adoption.

Toutefois, le projet de PLU de la commune soumis à enquête publique intègre les orientations générales du projet de PNR :

- Les espaces agricoles sont préservés,
- La trame verte et bleue est prise en compte en préservant les réservoirs de biodiversité (massifs boisés, cours d'eau, prairies, jardins...) et les couloirs écologiques (ripisylve, bosquets...),
- Les éléments naturels et paysagers sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : les berges et la ripisylve du Petit Morin, les mares, les haies, les lisières des massifs boisés,
- Les massifs boisés sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Le cadre de vie, les composantes architecturales et les formes urbaines sont préservés. Le PLU permet la réhabilitation et le renouvellement urbain. Les éléments remarquables du patrimoine bâti sont identifiés et protégés.

**Même si le PLU n'a pas à prendre en compte les prescriptions du PNR, je considère que le projet de PLU intègre bien les prescriptions du projet du Parc National Régional.**

### B.2.6 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Île-de-France a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

#### Prise en compte du SRCE au PLU :

Le projet de PLU :

- Traduit notamment la Trame verte et bleue (TVB),
- Préserve les continuités écologiques, c'est-à-dire maintien leur fonctionnalité, et leur remise en bon état.

**Je considère que le projet de PLU intègre bien les prescriptions du SRCE.**

#### B.2.7 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), anciennement Plan Climat Energie Territorial (PCET), est un projet territorial dont la finalité est la qualité de l'air et la lutte contre le changement climatique.

Il est à noter qu'aucun PCAET n'a été élaboré à l'échelle du Département ou de la Communauté de Communes. En revanche, le Département a établi un Plan Climat Energie (PCE).

#### Prise en compte du PCE au PLU :

Parmi les principales orientations du PLU conformes au PCE:

- La densification des zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique,
- La réservation d'espaces pour la logistique,
- La mutualisation des services et des équipements,
- La poursuite des actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

**Je considère que le projet de PLU intègre bien les prescriptions du Plan Climat Energie.**

#### B.2.4 LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRI)

Une inondation est un phénomène de submersion rapide ou lente d'une zone due à un phénomène naturel, plus ou moins influencé par l'activité humaine.

La commune de Verdelot est concernée par ce risque naturel majeur du fait de la présence sur son territoire du Petit Morin.

La vallée est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI), approuvé le 15 octobre 2015.

#### Prise en compte du PPRI au PLU :

- Une servitude d'utilité publique est intégrée au PLU et toute nouvelle construction devra s'y conformer,
- Le règlement précise les mesures associées à chacune des zones du document cartographique du PPRI. Il définit les mesures d'interdictions, les autorisations sous conditions et les prescriptions applicables aux biens et activités futurs et existants,
- Le PPRI impacte des espaces urbanisés de la commune et prend en compte le risque

d'inondation et les dispositions du plan de prévention dans les perspectives de développement urbain.

**Je considère que le projet de PLU intègre bien les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations, sauf la zone 2 AUX qui sera analysée dans le cadre de l'observation N°20.**

### **B.3 ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).**

#### **B.3.1 PREAMBULE**

Le PADD définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal, en matière d'aménagement et de développement de la commune.

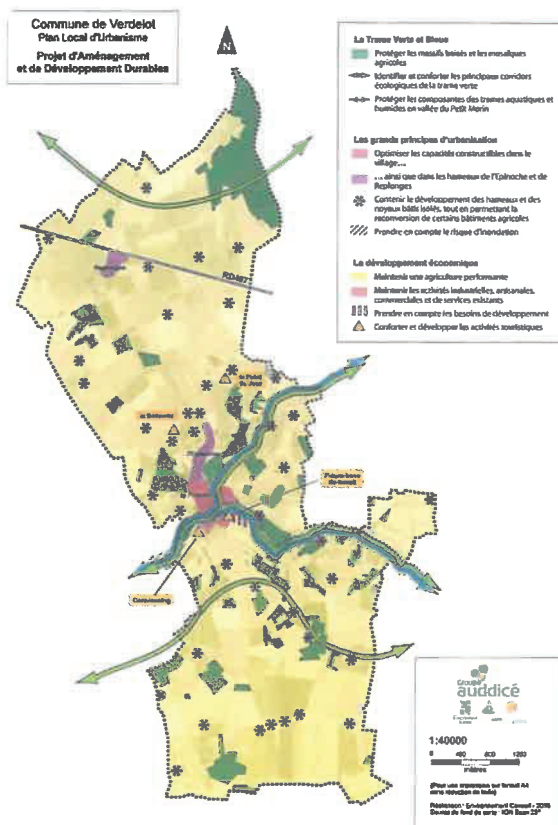
Le PADD est le socle du présent projet de PLU.

A partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le PADD exprime les grandes orientations de la commune.

#### **Le diagnostic de l'état initial**

- Il met en évidence le dimensionnement limite du réseau d'eau potable (manque de pression quelques fois sur certains hameaux),
- Il souligne la force des enjeux environnementaux par la présence de zones naturelles remarquables comme le **Bois de La Noue Aubert** au nord de la commune, et la présence du **Petit Morin**,
- La présence d'une zone **NATURA 2000**, et de **ZNIEFF** de type 1 et de type2,
- Le risque naturel majeur « **inondations** » (Petit Morin), avec un classement en **zone rouge** au PPRI d'aléas forts et très forts,
- La présence de zones humides,
- La présence de nombreux boisements qu'il convient de protéger,
- La déficience de transport avec notamment l'absence de desserte ferroviaire qui conduit de nombreux actifs à quitter la commune.

#### **B.3.2 ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**



### B.3.3 ORIENTATIONS CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Protéger les massifs boisés,
- Identifier et conforter les principaux corridors écologiques de la trame verte,
- Protéger les composantes de la trame bleue en vallée du Petit Morin.

### B.3.4 ORIENTATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT, L'EQUIPEMENT, L'HABITAT ET L'URBANISME

- Optimiser les capacités constructibles dans le village,
- Optimiser les capacités constructibles dans les hameaux de l'Épinoche et de Replonges,
- Contenir le développement des hameaux et des noyaux bâtis isolés, tout en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles,
- Prendre en compte le risque inondation.

### B.3.5 ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Maintenir une agriculture performante,

- Maintenir les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services existants,
- Prendre en compte les besoins de développement,
- Conforter et développer les activités touristiques.

#### **B.4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

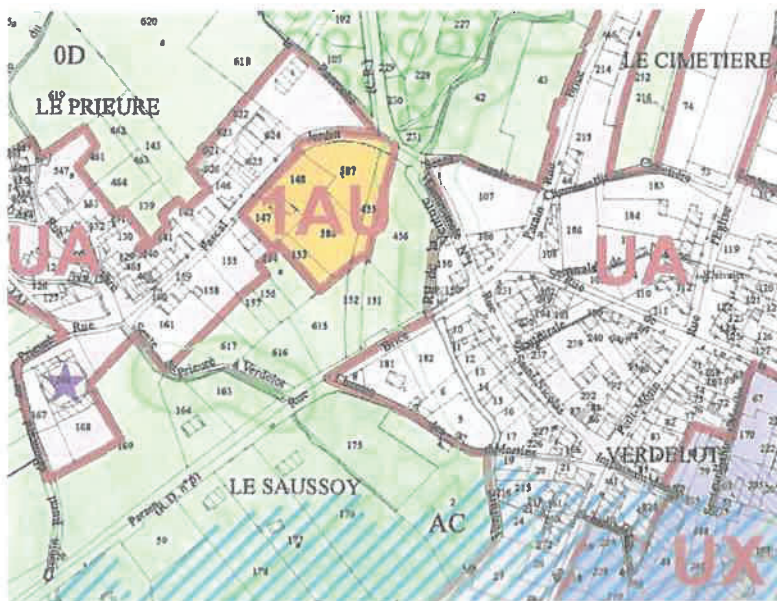
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Dans le projet de PLU, les OAP concernent la seule zone 1AU.

#### **LA ZONE 1AU**

##### **B.4.1 Situation**

La zone 1AU se situe entre le centre-bourg de Verdelot et le lieu-dit « LE PRIEURE ».



##### **B.4.2 Vocation de la zone**

Cette zone a vocation à recevoir un programme d'habitat résidentiel. La surface de la zone est de 0.61ha. La densité moyenne en logements à respecter est de 12,5 logements/ha, soit un total de 7 à 8 logements.

L'urbanisation de la zone se fera au coup par coup







Les zones urbaines sont dites "zones U". L'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel. Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de leur analyse architecturale.

Le PLU comprend les zones Urbaines suivantes:

- Une **zone UA** qui correspond au tissu bâti ancien du centre bourg, du lieu-dit Le Prieuré et du hameau de Replonges (16 ha),
- Une **zone UB** qui correspond aux extensions urbaines périphériques du centre bourg des lieux-dits Le Trou Bricard et l'Épinoche (4,8 ha),
- Une **zone UX** (4,9 ha) qui correspond aux secteurs d'activités économiques du village (Moulins Bourgeois), des Prieries (entreprise de BTP) et de l'Épinoches (cartonnerie),
- Une **zone UL** (7 ha) comprenant le caravanning et la zone d'équipements publics (terrains sportifs, salle des fêtes...) située au lieu-dit Le Patis.

Tableau récapitulatif des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
UA	16.0ha	0.62%
UB	4.8ha	0.19%
UX	4.9ha	0.19%
UL	7.0ha	0.27%
Total des zones urbaines	32.7ha	1.28%
Superficie de la commune	2560ha	

### B.5.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE 1 AU(0.61ha) et 2AUX (4.5ha)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". L'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

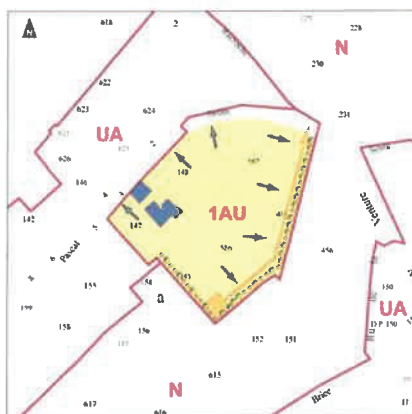
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU identifie deux zones A Urbaniser :

- Une zone 1AU de 6 055 m<sup>2</sup>, située entre le centre-bourg et le Prieuré : cette zone a vocation à recevoir principalement des logements,
- Une zone 2AUX de 4,5 ha, située au lieu-dit Le Pré Martois : cette zone a vocation à recevoir des activités économiques en lien avec l'entreprise des Moulins Bourgeois.

#### La zone 1 AU



La zone 1AU est stratégique pour le développement résidentiel de la commune.

La zone exclue la zone humide de classe 2, et les jardins situés au Sud de l'ancienne voie de

chemin de fer.

Afin de protéger l'environnement, ces terrains exclus sont classés en zone Naturelle au PLU.

### **La zone 2 AUX**



La zone 2AUX à vocation à recevoir des activités économiques liées à l'entreprise des Moulins Bourgeois.

**La pertinence de cette zone sera analysée lors de l'observation N°20.**

### **Tableau récapitulatif des urbanisations futures**

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
1 AU	0.60ha	0.02%
2 AUX	4.50ha	0.17%
Total des zones	5.10ha	0.19%
Superficie de la commune	2560ha	

### **B.5.3 LES ZONES AGRICOLES (2050ha)**

Les zones agricoles sont dites "zones A". L'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « 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. »



La commune de VERDELLOT possède des espaces agricoles (environ 80 % du territoire) de grand intérêt qu'il est primordial de protéger.

Il s'agit :

- Des espaces cultivés situés sur le plateau au Nord et au Sud du territoire communal,
- Des hameaux et des fermes isolés que le PADD n'a pas identifiés en tant que secteur devant connaître un développement spécifique.

Cependant, afin de répondre aux orientations du PADD, de permettre la diversification des exploitations agricoles et d'offrir des possibilités de renouvellement du bâti existant sans consommation nouvelle d'espaces agricoles, le PLU prévoit que **plusieurs bâtiments pourront connaître un changement de destination vers du logement, du commerce ou de l'activité de services.**

Au total, ce sont 15 bâtiments qui ont été identifiés aux plans de zonage.

Suite aux observations reçues pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé à la CC2M d'ajouter 5 nouveaux bâtiments.

Exemple de bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le triangle bleu dessiné sur le plan de zonage, indique que le bâti pourra faire l'objet d'un changement de destination.

#### Tableau récapitulatif de la zone A

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
A	2050ha	80%
Superficie de la commune	2560	

#### B.5.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (470ha)

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés notamment à la présence de bois et de milieux humides.

Sont classés en zone N, les milieux présentant une sensibilité écologique en **vallée du Petit Morin** : la rivière, les espaces boisés, les prairies.

Au total, ce sont près de 470 ha d'espaces naturels protégés.

Des habitations se trouvent dans cette zone. En application de l'article L.151-12, le PLU prévoit des dispositions permettant à ces constructions d'évoluer (extensions et annexes). Ces dispositions sont précisées par le règlement écrit du PLU.

### Tableau récapitulatif de la zone N

ZONES	SUPERFICIE	POURCENTAGE
N	470ha	18%
Superficie de la commune	2560	

### B.5.6 CONSTRUCTIONS REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Cette orientation s'est traduite dans le PLU par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

Les dispositions particulières applicables à ces éléments sont décrites dans le rapport de présentation et le règlement.

Ces éléments sont les suivants :





1. Le Château Launoy-Renault,
2. L'ancien Prieuré Notre-Dame et sa chapelle,
3. La ferme de la Malmaison,
4. Le Moulin de Couargis,
5. Le Château et le Moulin de La Roche

Sur les plans de zonage, ces éléments sont signalés comme suit :



## Élément remarquable

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre historique et architectural.

L'inscription de six constructions représentées sur le plan d'ensemble et sur les photos ci-jointes, permettra de les préserver en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur, et d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.

**Recommandation** : ces constructions devront faire l'objet d'une attention particulière pour mieux les signaler et les flécher.

### B.5.7 AUTRES ELEMENTS INSCRITS SUR LES PLANS DE ZONAGE

- 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 une trame constituée de cercles verts,
- Les zones inondables,
- Milieux d'intérêt écologique à protéger,
- Secteurs de protection de la ressource en eau,
- Eléments de patrimoine naturel à protéger (haie...).

## B.6 LE REGLEMENT

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Verdelot répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

### B.6.1. ZONE UA

#### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les bâtiments agricoles sont autorisés pour permettre aux exploitations agricoles installées

dans le village de pouvoir continuer leurs activités.

**Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.**

**Il favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

Le règlement interdit tous les dépôts et stockages permanents de déchets inertes et de ferrailles ainsi que les abris désaffectés.

**Ces dispositions visent à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.**

### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Volumétrie des constructions**

Le règlement vise à respecter les hauteurs des constructions actuelles. La hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres ce qui correspond à un bâtiment R+1+combles.

**Afin de respecter une certaine harmonie et conserver un front bâti continu dense typique des villages anciens, les hauteurs des constructions doivent respecter une hauteur similaire à celle des constructions mitoyennes.**

#### **Implantation des constructions**

Afin de conserver les caractéristiques urbaines, les constructions nouvelles devront s'implanter dans la continuité des constructions voisines.

**Cette règle permet de conserver les implantations à l'alignement lorsqu'elles existent et de proposer une urbanisation harmonieuse.**

Par rapport aux voisins, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque la construction est implantée en retrait, un espace d'au moins 3 mètres doit être conservé.

**Ce recul permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction (pose d'un échafaudage, entretien de la haie ou du mur de clôture par exemple).**

#### **Aspect extérieur des constructions**

Les toitures des constructions principales, ayant façade sur rue seront à deux pans et le faîtage sera parallèle à la façade principale sur rue.

**Il s'agit de maintenir le caractère architectural traditionnel.**

Le règlement prévoit plusieurs dispositions concernant les panneaux, les tuiles photovoltaïques, et les éoliennes domestiques.

Ces mesures incitent au recours des dispositifs d'économie d'énergie

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les espèces invasives sont proscrites.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement. Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

La liste des espèces végétales à préconiser et celles à proscrire figure en annexe du règlement.

Les clôtures en bordure de voie ou en limite séparative sont constituées :

- d'un mur maçonné de tons pierres locales,
- d'un grillage,
- d'un muret maçonné de tons pierres locales surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- d'une haie.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

Les pare-vues sont interdits sur les clôtures.

Concernant les clôtures, des règles spécifiques sont fixées en bordure des cours d'eau pour favoriser le déplacement de la petite faune locale. Les murs pleins sont interdits et il convient de privilégier un grillage à maille large. Le règlement interdit les pare-vues sur les clôtures pour des raisons esthétiques et paysagères.

#### Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de places de stationnement.

#### Equipement réseau

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et être raccordées à l'assainissement collectif sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, le raccordement à

un dispositif d'assainissement autonome conforme est possible.

Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en eau, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux usées domestiques ou issues des activités doivent être traitées avant d'être rejetées au milieu naturel.

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant l'habitation et le développement.

Le règlement permet de lutter contre la pollution des eaux de surface et des nappes.

### **B.6.2. ZONE UB**

La zone **UB** correspond aux extensions urbaines périphériques du centre bourg et des lieux-dits **Le Trou Bricard et l'Épinoche** (4,8 ha).

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement permet l'habitation et le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier...) à condition qu'elles soient non nuisantes.

Par ces mesures, le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone.

Comme en zone UA, le règlement interdit tous les dépôts et stockages permanents de déchets inertes et de ferrailles ainsi que les abris désaffectés.

Ces mesures permettent une protection efficace de l'environnement.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Volumétrie des constructions**

La hauteur maximale des constructions correspond à un habitat pavillonnaire, R+combles.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions principales. Par contre, il ne pourra être construit plus d'une habitation par unité foncière.

Le règlement vise à respecter les hauteurs des constructions voisines existantes.

Il vise également à faire respecter la forme urbaine actuelle.

#### Implantation des constructions

Les nouvelles constructions principales devront s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 20 mètres par rapport aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux annexes et extensions qui peuvent s'implanter librement sur le terrain.

Le recul à l'avant de la construction permet de dégager des espaces de stationnement.

La limite en profondeur du terrain vise à éviter les constructions en drapeau.

Par rapport aux voisins, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de recul, un espace d'au moins 3 mètres doit permettre d'accéder plus aisément au fond du terrain.

Ces mesures visent à permettre de nouvelles constructions, tout en respectant la forme urbaine actuelle.

#### Aspect extérieur des constructions

Le règlement reprend les mêmes dispositions qu'en zone UA.

Le règlement permet une harmonie entre les nouvelles constructions et leur environnement.

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Le règlement impose la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques.

Le règlement protège l'environnement et participe à la bonne intégration paysagère des

nouvelles constructions.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité.

Les dispositions concernant le traitement des clôtures sont les mêmes qu'en zone UA.

### Stationnement

Le règlement impose des stationnements en fonction de l'habitation.

Concernant l'habitation, le garage n'est pas compté dans le quota minimal à respecter dans la mesure où il n'est parfois pas utilisé pour sa fonction première. Il sert en effet parfois de pièce complémentaire ou de débarras, y rendant le stationnement de la voiture difficile voire impossible.

Il s'agit de prévoir des emplacements de stationnement en quantité suffisante pour les nouvelles constructions.

### Equipement réseau

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique, l'usage d'un assainissement individuel conforme est requis.

Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en eau, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux usées doivent être traitées avant d'être rejetées.

Le règlement impose des conditions pour qu'un terrain soit constructible, comme par exemple la capacité des réseaux qui doit être suffisante (Pression d'eau potable...).

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit lorsque des travaux de voirie sont entrepris.



### **B.6.3. ZONE UL**

La zone UL correspond au caravanning et à la zone d'équipements publics (terrains sportifs, salle des fêtes...) située au lieu-dit **Le Patis**.

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement autorise les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le règlement autorise le logement et le bureau s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire.

Dans le cadre du fonctionnement de ces activités, il est nécessaire d'imposer ces prescriptions.

La commune conserve ainsi la vocation touristique de la zone et évite qu'elle mute vers du logement.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Volumétrie et implantation des constructions**

Le règlement ne fixe pas de hauteur maximale, ni d'emprise au sol.

Les constructions peuvent s'implanter librement, à l'alignement ou en retrait, des voies et des limites séparatives.

Afin de ne pas freiner les nouveaux projets d'installation et parce que la majeure partie des terrains inclus dans la zone appartiennent à la commune, il n'est pas nécessaire d'imposer des prescriptions trop rigides.

##### **Aspect extérieur des constructions**

Les mesures du règlement permettent aux nouvelles constructions de s'harmoniser avec leur environnement.

##### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Le règlement assure la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement. Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques.

Le traitement des clôtures est le même que dans les autres zones urbaines.

Le règlement permet une protection de l'environnement et participe à la bonne intégration paysagère.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité.

### Stationnement

Il s'agit de prévoir des emplacements de stationnement en quantité suffisante pour les nouvelles constructions.

### Equipement réseau

Le règlement ne précise pas de largeur minimum des voiries nouvelles, mais impose seulement que ces voiries permettent l'accès des services de secours et d'incendie. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique, l'usage d'un assainissement individuel conforme est requis. Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en eau, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Les eaux usées doivent être traitées avant d'être rejetées.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Le règlement impose l'assainissement collectif mais permet en cas d'impossibilité l'assainissement individuel sous certaines conditions.

### B.6.4. ZONE UX

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques du village (Moulins Bourgeois), des Prieres (entreprise de BTP) et de l'Epinoches (cartonnerie).

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les habitations ne sont autorisées que si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire.

Le règlement limite les possibilités de construire à une seule habitation par unité foncière.

Le règlement autorise les établissements d'enseignement pour les entreprises qui souhaiteraient valoriser et diversifier leurs activités en proposant par exemple des sessions de formations sur site.

Le règlement vise à conforter la vocation économique de la zone.

Les prescriptions de cette zone UX sont nécessaires au bon développement des activités économiques implantées sur cette zone, donc nécessaires.

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Volumétrie des constructions

Etant donné que les 3 zones UX présentent des configurations et des vocations assez

différentes, le règlement limite la hauteur des constructions nouvelles à celle du bâtiment le plus haut existant sur la zone à la date d'approbation du PLU.

**Avec cette disposition, le PLU limite l'impact des futures constructions dans le paysage en favorisant leur homogénéité. Il n'est pas fixé d'emprise au sol de manière à favoriser la densification des sites économiques existants.**

#### Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies. L'implantation en limite séparative est autorisée. En cas de retrait, une distance de 3 mètres par rapport aux voisins doit être respectée.

**Le règlement est permissif et incitatif vis-à-vis des activités qui souhaiteraient s'installer sur l'une de ces trois zones.**

#### Aspect extérieur des constructions

**Les dispositions fixées visent à concilier la fonctionnalité des constructions avec leur bonne intégration dans l'environnement et le paysage.**

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

**Le règlement encourage la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres.**

#### Stationnement

**Le règlement de la zone, permet l'implantation d'emplacements de stationnement en quantité suffisante pour les nouvelles constructions.**

**Comme le demande le PDUIF, des règles spécifiques pour les véhicules motorisés et les vélos sont fixées dans le cadre des activités de bureau.**

#### Équipement réseau

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Les zones UX recevant un trafic de poids-lourds, les voies nouvelles et les accès doivent permettre les manœuvres en toute sécurité.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, le règlement permet la réalisation d'un assainissement individuel.

Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en

eau, le règlement impose un prétraitement des eaux issues des activités et du ruissellement. Il favorise également l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit.

Les prescriptions de la zone UX sont nécessaires au bon développement des activités implantées sur ces trois zones UX, tout en protégeant l'environnement.

#### **B.6.5. ZONE 1AU**

La zone 1AU est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement permet l'habitation et le développement des activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail et le bureau. L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et de services publics est également autorisé.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Volumétrie des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage.  
Les niveaux enterrés ou semi-enterrés sont interdits. Le règlement stipule que la cote du rez-de-chaussée doit se trouver au niveau de la rue Pascal Jardin (RD6).  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Cette zone 1 AU s'inscrit dans la continuité de la zone UA.  
Compte tenu du risque de remontée de nappes phréatiques connu dans ce secteur, les niveaux enterrés ou semi-enterrés sont interdits.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions principales afin de favoriser la densification des terrains.

##### **Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions principales devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres des voies. Les annexes et extensions sont exonérées de l'application de cette règle.  
Par rapport aux voisins, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de recul, un espace d'au moins 3 mètres doit permettre d'accéder plus aisément au fond du terrain.

Le règlement impose des distances d'implantation relativement souples, pour permettre à la zone d'être attractive.

### Aspect extérieur des constructions

Le règlement reprend les mêmes dispositions que dans la zone UA.

**Les constructions doivent s'harmoniser avec leur environnement.**

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Le règlement assure la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

**Le règlement encourage le développement de la biodiversité.**

### Stationnement

Le règlement impose des quantités de stationnement en fonction des nouvelles constructions.

Concernant l'habitation, le garage n'est pas compté dans le quota minimal à respecter dans la mesure où il n'est parfois pas utilisé pour sa fonction première.

**Il s'agit de prévoir des emplacements de stationnement en quantité suffisante pour les nouvelles constructions.**

**Le garage n'est pas compté car il sert parfois de pièce complémentaire ou de débarras, y rendant le stationnement de la voiture difficile voire impossible.**

### Equipement réseau

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour les usagers des voies publiques.

Le règlement précise le calibrage et le dimensionnement des voiries nouvelles.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif.

En cas d'impossibilité technique, l'usage d'un assainissement individuel conforme est requis.

Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en eau, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux usées doivent être traitées avant d'être rejetées.

**Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.**

**Les autres contraintes permettent d'anticiper la desserte du territoire par le haut débit.**

### **B.6.6. ZONE 2AUX**

Toutes les occupations du sol sont interdites.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification préalable du Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières applicables dans le secteur de protection de la ressource en eau matérialisé aux documents graphiques :

Toutes les occupations du sol et activités susceptibles d'entraîner une pollution des eaux sont interdites.

La zone 2 AUX sera traitée dans un chapitre particulier (Observation N°20).

### **B.6.7 ZONE A**

La zone A est une zone naturelle agricole qu'il convient de préserver en raison de la qualité des terrains.

Les articles du règlement correspondant à cette zone doivent donc permettre la préservation de l'espace agricole.

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement encadre les besoins des exploitants et la diversification des activités agricoles en autorisant l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, le logement et le bureau seulement s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement autorise également les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Au plan de zonage, plusieurs bâtiments sont identifiés comme pouvant connaître un changement de destination. Il s'agit dans la plupart des cas d'anciens bâtiments agricoles, situés dans les hameaux ou les fermes isolées. Le règlement autorise leur transformation en logement, commerce ou activité de services.

Il s'inscrit dans la volonté de permettre le renouvellement du bâti désaffecté sans consommation nouvelle d'espaces agricoles et de diversifier les activités économiques.

Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher et à 50 m<sup>2</sup> pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>.

D'après la définition donnée dans le lexique, l'extension doit être contiguë à la construction principale.

Les annexes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur hauteur ne doit pas excéder 5 m au faitage.

Il ne pourra être réalisé plus d'une annexe par unité foncière.

Concernant son implantation, l'annexe doit être réalisée sur la même unité foncière que l'habitation, à une distance maximale de 5 mètres pour éviter le mitage. Le règlement impose également un recul des voies, limites séparatives ainsi que des berges d'un cours d'eau.

L'objectif est de préserver les continuités écologiques.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Volumétrie des constructions**

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 9m au faîtage.

La hauteur est limitée pour garantir l'intégration paysagère des bâtiments.

#### Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait de 8m des voies de manière à faciliter l'accessibilité aux bâtiments.

Ces mesures garantissent une bonne visibilité lors des entrées et sorties d'engins agricoles sur la parcelle.

Par rapport aux limites séparatives, le règlement impose un recul de 8 mètres.

Permet d'éviter les effets d'ombre portée sur les cultures.

Le règlement limite la distance entre deux constructions non contiguës à 5 mètres maximum.

Afin de rapprocher les constructions les unes des autres et limiter le mitage des espaces agricoles.

#### Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'harmoniser avec leur environnement.

Le règlement a été rédigé de manière à permettre aux constructions agricoles d'utiliser des modes de construction adaptés à cette activité (couverture, façade, ouverture...)

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les ouvrages techniques doivent être dissimulés de manière à favoriser leur insertion dans l'environnement.

Le règlement favorise la biodiversité en préconisant les essences locales et en interdisant les espèces invasives.

#### Stationnement

Il semble vain de définir des quotas de stationnement pour les bâtiments agricoles.

Il est difficile d'imposer des normes.



### **Equipement réseau**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'une desserte voirie suffisante et d'un accès praticable par les services de secours et d'incendie.

Lorsqu'elle est nécessaire, l'alimentation en eau potable peut se faire via le réseau public, ou par puits ou forages.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un assainissement autonome conforme.

Les eaux résiduaires des activités agricoles, ainsi que les eaux de ruissellement des aires de stockage d'engins et de produits susceptibles de contenir des hydrocarbures, doivent être traitées avant rejet afin d'éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique et du sol.

Afin de favoriser un aménagement durable et d'assurer la préservation de la ressource en eau, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

**Le règlement impose des contraintes pour permettre le développement de l'activité agricole, tout en luttant contre les nuisances et la pollution.**

### **B.6.8 ZONE NATURELLE (N)**

La zone N regroupe les espaces naturels du territoire communal, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation nouvelle en raison de leur valeur paysagère, écologique et économique.

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement interdit les mouvements de sols (affouillements et exhaussements), ainsi que les dépôts et stockages de déchets inertes.

Il autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

Cela concerne notamment les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics qui peuvent difficilement trouver place dans les espaces urbanisés (par exemple une station d'épuration, un pylône électrique, un transformateur...).

**Le règlement vise à préserver le caractère naturel de la zone.**

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Volumétrie des constructions**

Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher et à 50 m<sup>2</sup> pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>.

Il ne pourra être réalisé plus d'une annexe par unité foncière.

Les annexes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 m au faitage.

**En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les constructions d'habitations existantes peuvent faire l'objet de travaux, d'extensions et d'annexes.**

Cependant, afin de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone, le règlement encadre ces évolutions.

#### Implantation des constructions

L'extension doit être contiguë à la construction principale.

Concernant les annexes elles doivent être réalisées sur la même unité foncière que l'habitation, à une distance maximale de 5 mètres pour éviter le mitage.

Il convient de respecter le caractère urbanistique de la zone.

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espèces invasives sont proscrites.

Il convient de protéger l'environnement et la biodiversité,

#### Equipement réseau

- Les accès ne doivent pas présenter de danger,
- L'alimentation en eau potable par puits est autorisée à condition que les branchements soient conformes,
- Le rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha.

Les prescriptions de la zone N sont de nature à protéger l'environnement et la biodiversité.

### **B.7 LA CONCERTATION PREALABLE**

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme le projet a fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales, et d'autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

#### Moyens d'information utilisés

- Affichage de la délibération,
- Articles dans le journal local : Bulletin municipal de Mars 2017,
- Mise à la disposition du public de documents présentant le projet de PLU,
- Réunions publiques avec la population :
  - Le 26 avril 2017 à la salle des fêtes (une cinquantaine de participants), le PLU a été présenté, ainsi que les principales conclusions du diagnostic et les orientations du PADD,
  - Le 01 décembre 2017 à la salle des fêtes (une trentaine de participants), le nouveau projet de PLU a été présenté dans son ensemble et notamment les dispositions réglementaires. Les OAP ont été également

présentées.

#### Moyens d'expression du public

- Un registre de concertation a été tenu en mairie. Aucune observation n'y a été consignée, mais des courriers ont été adressés à la mairie.
- Une réunion thématique sur l'agriculture et la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles s'est tenue à la salle des fêtes le 28 Juin 2017 (une dizaine de participants).

#### Synthèse des observations

- L'objectif démographique est apparu comme ambitieux et difficile à atteindre compte tenu de la démographie actuelle,
- Le développement économique au lieu-dit LE PRE MARTOIS a été considéré inopportun compte tenu des risques inondation,
- La nécessité d'accroître la structuration en équipements publics et en transports collectifs pour garder les habitants de la commune est apparue,
- La difficulté à faire émerger le projet de Parc Naturel Régional a été soulignée,
- Des bâtiments pouvant connaître un changement de destination dans les hameaux et les fermes isolées ont été identifiés.

**Globalement, le projet de PLU a été bien accueilli.**

**La commune a tenu compte des observations du public formulées lors de la concertation pour rédiger un projet qui répond au mieux à ses attentes.**

## C. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### C.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné comme Commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique par la décision N°E19000018/77 en date du 12 Février 2019.

### C.2 Préparation de l'enquête, visites des lieux

La présente enquête porte sur le projet d'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de VERDELOT prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Septembre 2015, la délibération de la Communauté de Communes des Deux Morin en date du 28 Juin 2018 et par l'arrêté N°A09-2019 en date du 12 Mars 2019.

Le Jeudi 7 Mars 2019, je me suis rendu à la Communauté de Communes des Deux Morin où

j'ai rencontré :

- Monsieur Rémy LEMOINE Maire de VERDELLOT,
- Monsieur Cyril GAUDRY responsable de l'urbanisme à la CC2M,
- Madame Caroline NAUROY du bureau d'études AUDDICE auteur du projet.

Nous avons examiné le dossier et précisé les conditions matérielles d'organisation de l'enquête, ainsi que les mesures de publicité complémentaires à prévoir.

Je me suis rendu sur les lieux pour reconnaître les différentes zones du Projet et prendre des photos pour expliciter les observations :

- Le Jeudi 11 Avril 2019,
- Le Mercredi 15 Mai 2019.

Ces reconnaissances m'ont permis de mieux appréhender les différentes zones du projet de PLU de la Commune et mieux intégrer les problématiques de changement de destination de plusieurs bâtis.

Avant chaque permanence, je me suis également rendu sur les lieux pour mieux approfondir ma connaissance des problèmes qui pouvaient être soulevés à l'occasion de l'étude du dossier.

### **C.3 Mesures de publicité.**

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse dans les conditions suivantes :

- Dans le journal « LE PARISIEN » :
  - Le Mardi 19 Mars 2019
  - Le Vendredi 12 Avril 2019
- Dans le journal « Le Pays Briard » :
  - Le Mardi 19 Mars 2019
  - Le Vendredi 12 Avril 2019

Il a été également publié sur le site Internet de la Commune.

L'avis d'enquête publique a par ailleurs été affiché du 19 Mars 2019 au 13 Mai 2019 sur le tableau de la commune prévu à cet effet, comme j'ai pu le constater une semaine avant le début de l'enquête, et régulièrement lorsque je me rendais à mes permanences en mairie.

L'affiche était conforme à l'arrêté du 24 Avril 2012. (Format A2, avec comme titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractère gras majuscules de 2 cm de hauteur et comportait les informations visées à l'article R123.9 du Code de l'Environnement en caractères noirs sur fond jaune).

Le dossier d'enquête était consultable sur un poste informatique dédié au siège de la Communauté de Communes des Deux Morin, et sur le site internet :

<http://www.cc2morin.fr/>.

#### **C.4 Composition du dossier.**

##### **Pièces du dossier présenté au public:**

##### **A. Dossier de PLU arrêté par le Conseil Communautaire le 28/06/2018**

- 1 : Rapport de présentation
- 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3 : Orientations d'Aménagement et de Programations (OAP)
- 4 a, b, c: Plans de zonage au 1/5000
- 4 d : Plan de zonage au 1/2000

##### **Annexes**

- 6 a, b, c, d : Servitudes d'utilité publiques
- 7 a, b, c : Annexes sanitaires
- 8 : Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Petit Morin
- 9 : Périmètre minier
- 10 : Classement sonore des infrastructures terrestres
- 11 : Système d'élimination des déchets

##### **B. Résumé non technique**

##### **C. Note de procédure**

##### **D. Avis des personnes publiques associées et tableau d'analyse**

##### **E. Bilan de la concertation**

##### **F. Porter à connaissance**

#### **C.5 Modalités de consultation du public.**

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Communauté de Communes des Deux Morin et à la Mairie de VERDELOT pendant trente- trois jours consécutifs, du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Communauté de Communes et de la Mairie.

J'ai reçu le public en mairie de VERDELOT les :

- Mardi 09 Avril 2019 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 24 Avril 2019 de 14h00 à 17h00
- Samedi 11 Mai 2019 9h00 à 12h00

Et à la Communauté de Commune :

Jeudi 02 Mai 2019 de 9h00 à 12h00

### **Remarque**

La participation du public lors de mes quatre permanences a été continue, sauf le Jeudi 2 Mai 2019 où seulement 2 personnes se sont présentées à ma permanence tenue à la Communauté de Communes des Deux Morin.

### **C.6 Clôture de l'enquête**

Le samedi 11 Mai 2019, j'ai procédé à la clôture de l'enquête par la signature du registre en présence de Monsieur le Maire de VERDELOT.

Il ressort de cette enquête publique que 40 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, et que 21 observations ont été consignées au total.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 14 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 3 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé ouvert sur le site dédié au projet,
- 3 observations ont été reçues par courrier postal ou déposées à la mairie,
- 1 observation a été émise par le commissaire enquêteur.

Soit un total de 21 observations.

J'ai remis le registre à la CC2M après avoir pris des photocopies des observations.

### **C.7 Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.**

Le Lundi 13 Mai 2019 à 16h04, j'ai remis par courrier électronique avec demande d'accusé de réception, mon Procès- Verbal des Observations à Monsieur Cyril GAUDRY de la Communauté de Communes en lui demandant de me faire parvenir son avis et/ou ses observations.

Une version papier a également été remise le Jeudi 16 Mai 2019 lors d'une réunion de travail à la Communauté de Communes où nous avons analysé chacune des observations.

### **C.8 Mémoire en réponse de la CC2M.**

J'ai reçu le mémoire par courrier électronique le Vendredi 24 Mai 2019 à 16h06.

### **C.9 Transmission du rapport d'enquête.**

Le présent rapport d'enquête est transmis ce jour, le Mardi 11 Juin 2019, à Monsieur Cyril GAUDRY de la Communauté de Communes et à Monsieur Rémy LEMOINE Maire de



VERDELOT.

Un exemplaire de ce rapport est par ailleurs adressé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.

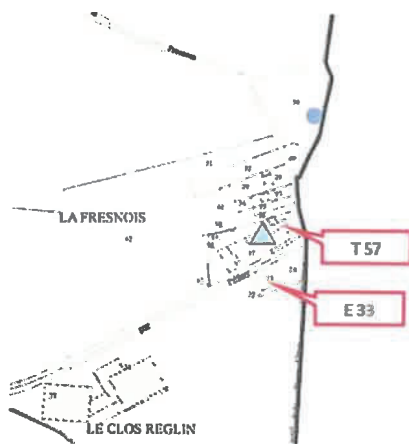
## D. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de mes permanences, vingt observations ont été consignées dans les différents registres d'enquête. L'ensemble de ces observations, demandes et propositions sont analysées ci-après.

### D.1 Observation de Monsieur DELETAIN Claude écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (Le Fresnois)

#### D.1.1 Observation

- a) Sur la parcelle T 31 (nouveau numéro T57) au Fresnois se trouvent deux bâtiments corps de ferme. Je demande la possibilité de faire deux gites.
- b) Sur la parcelle E 16 (nouveau numéro E33) je demande la possibilité de construire une maison pour moi-même.



#### D.1.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

L'observation concerne les parcelles T57 et E33 au lieudit LA FRESNOIS.

- a) En ce qui concerne la demande « a », le triangle dessiné sur le plan de zonage indique que ce bâti peut faire l'objet d'un changement de destination.  
En conséquence, la demande de faire deux gites pourra être acceptée.
- b) En ce qui concerne la demande « b », la parcelle est située en zone A et le règlement de cette zone ne permet pas de construire sa maison.



Passer la parcelle en zone U ne me parait pas souhaitable.

### D.1.3 Réponse de la CC2M

a) le bâti peut faire l'objet d'un changement de destination.

b) la parcelle ne doit pas devenir une zone U.

## **D.2 Observation de Monsieur HERBIN Jacques écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (La Basse Croix)**

### D.2.1 Observation

Sur ma parcelle F 187 au lieudit La Basse Croix, se trouvent des bâtiments de corps de ferme (étable).

Je demande la possibilité de transformer ces bâtiments en bâtiments d'habitation.



### D.2.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

L'observation concerne la parcelle F 187 au lieudit LA BASSE CROIX.

Le triangle dessiné sur le plan de zonage indique que ce bâti peut faire l'objet d'un changement de destination.

Comme la photo le montre, des habitations existent déjà dans cette «longère».

En conséquence, j'estime pour ces deux raisons, que la demande de rendre habitable la partie centrale pourra être acceptée.

### D.2.3 Réponse de la CC2M

La demande de rendre habitable la partie centrale est acceptée, la commune souhaitant que le nombre de logement maximal soit de 2 logements.

### **D.3 Observation de Monsieur RIGAUDEAU Pascal écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (Le Geai)**

#### **D.3.1 Observation**

Sur ma parcelle S 257 se trouve un atelier garage (Lieu dit « Le Geai »).  
Je demande la possibilité de transformer ce bâtiment en habitation.



#### **D.3.2 Analyse du Commissaire Enquêteur**

L'observation concerne la parcelle S 257 au lieu dit LE GEAI.

Le bâti sur cette parcelle, comme le montre la photo, est situé entre deux habitations.

J'estime que la demande est acceptable, et que le dessin d'un triangle permettant sur ce bâti un changement de destination est possible.

#### **D.2.3 Réponse de la CC2M**

La demande est acceptée par la commune, le dessin d'un triangle permettant un changement de destination du bâti sera fait.

### **D.4 Observation de Monsieur CHARLET Jean-Marie écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (Le Colombier)**

#### **D.4.1 Observation**

Sur ma parcelle G 159 lieu dit « Le Colombier » se trouve un hangar couvert de tuiles.

Je demande la possibilité de transformer ce bâtiment en habitation.



#### D.4.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

L'observation concerne la parcelle G 159 au lieu-dit LE COLOMBIER.

Le bâti sur cette parcelle, comme le montre la photo, est situé en continuité d'un bâti habité.

J'estime que la demande est acceptable, et que le dessin d'un triangle permettant sur ce bâti un changement de destination est possible.

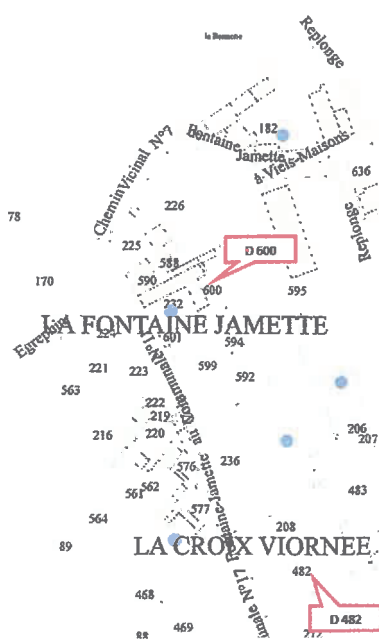
#### D.4.3 Réponse de la CC2M

La demande est acceptée, la commune souhaite qu'un seul logement soit réalisé.

### D.5 Observation de Monsieur et Madame KIEFFER René et Claire écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (La Fontaine Jamette)

#### D.5.1 Observation

- Propriétaires d'une longère, nous souhaitons une extension à fin d'une salle de réunion sur la parcelle D 600.
- Sur la parcelle D 482, nous souhaitons que cette parcelle devienne constructible.



### D.5.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

L'observation concerne les parcelles D 600 et D 482 au lieudit LA FONTAINE JAMETTE.

- a) En ce qui concerne la parcelle D 600, celle-ci est située en zone A.  
Une salle de réunion est une activité de service.  
Il me semble que le règlement ne permet pas cette construction.

En ce qui concerne la demande de rendre constructible la parcelle D 482, passer cette parcelle en zone U pour la rendre constructible, n'est pas souhaitable.

### D.5.3 Réponse de la CC2M

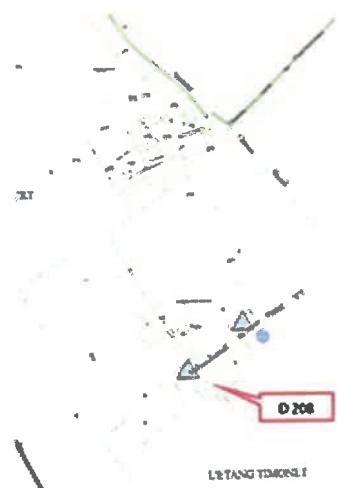
- a) le règlement de la zone A est maintenu et le projet n'est pas réalisable.
- b) la parcelle ne doit pas devenir une zone U.

## D.6 Observation N°6 de Monsieur BUSCH Philippe écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 9 Avril 2019 (L'Etang Timonet)

### D.6.1 Observation

Sur la parcelle 66 (nouveau numéro D 208), se trouve un corps de ferme composé d'une maison d'habitation, d'un gîte et de granges.

Je demande la possibilité de développer une activité d'accueil d'handicapés et transformer les granges en salles de réunions et de chambres à l'étage.



### D.6.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

L'observation concerne la parcelle D 208 au lieudit L'ETANG TIMONET.

Les triangles dessinés sur le plan de zonage indiquent que ces bâtis peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

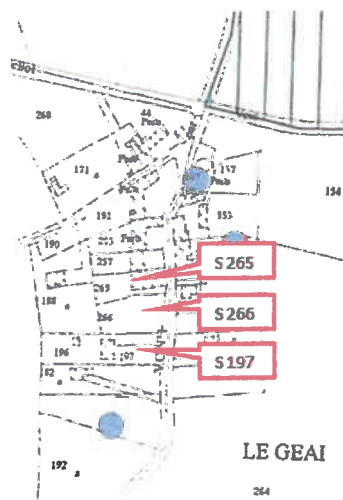
*En conséquence, le projet de monsieur BUSCH, dans le cadre du PLU me semble tout à fait réalisable.*

#### D.6.3 Réponse de la CC2M

La demande est acceptée, le projet est réalisable.

#### D.7 Observation de Monsieur BUISSON Bruno reçue par mail le 14 avril 2019 (Le Geai)

##### D.7.1 Observation



Je suis propriétaire de trois parcelles au 15 Le GEAI à Verdelot et ayant une maison sur la parcelle cadastrée S 197, je souhaiterai avoir la possibilité de pouvoir passer en terrain constructible la parcelle S 266 et S 265 (parcelle divisée en 3 lots).

Nous sommes en zone agricole et nos parcelles à l'intérieur du Geai sont entourées de constructions habitables et nous ne comprenons pas que nos terrains ne soient pas constructibles.

##### D.7.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

Sur la parcelle S 265 existe déjà une construction habitée, donc cette construction a fait l'objet d'un changement de destination.

Passer la parcelle en zone U pour ériger de nouvelles constructions ne me paraît pas souhaitable.

La parcelle S 266 est, elle, vierge de toute construction.

Rendre cette parcelle constructible ne me paraît souhaitable non plus. Il convient de conserver le caractère rural du hameau.









#### D.9.4 Analyse du Commissaire Enquêteur

La limite de surface pour cette annexe à 50 m<sup>2</sup> en zone N est une mesure de protection des espaces naturels.

#### **D.10 Observation de Monsieur BOYER Denis reçue par courrier en date du 21 Avril 2019 et insérée dans le registre déposé en mairie le Mercredi 24 Avril 2019 (Le Clotot)**

##### D.10.1 Observation

Ayant fait valoir mes droits à la retraite en vendant les terres de mon exploitation agricole située au lieu-dit Le Clotot, je reste propriétaire de la maison d'habitation, des bâtiments et de 3ha77 de terres.

Afin de pouvoir vendre cet immeuble, je souhaite que les bâtiments agricoles soient identifiés, dans les documents graphiques du PLU, comme pouvant changer de destination.



##### D.10.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

Sur la parcelle V 167 existe déjà une construction habitée.

Le dessin d'un triangle permettant sur ce bâti agricole, un changement d'affectation ne me paraît pas acceptable pour ce type de bâtiments en tôles.

##### D.10.3 Réponse de la CC2M

Le bâti concerné étant un hangar en tôle, le changement de destination ne permettra pas la transformation du bâtiment en conservant sa structure, la demande est rejetée.

#### **D.11 Observation de Monsieur Jean-Claude DUCHAUCHOY reçue par mail en date du 4 Mai 2019 et insérée dans le registre de la CC2M**

##### D.11.1 Observation

Monsieur Duchauchoy demande d'intégrer dans le PLU des actions exemplaires, telles que :

- L'adhésion des communes à la charte qualité-village du CAUE 77 et des chartes locales de

bâties anciens en cours,

- Faire l'inventaire du patrimoine bâti agricole et vernaculaire,
- Renforcer la préservation des espaces ruraux et faciliter le conventionnement avec les SAFER en matière de veille foncière,
- Inciter et renforcer la consultation du CAUE 77 auprès des particuliers et des collectivités lorsqu'ils ont des projets de construction, de lotissements, de réhabilitation ou d'aménagement.

#### D.11.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

La charte PNR n'est pas encore adoptée, et donc les orientations du PNR ne sont pas encore opposables.

Cependant, j'estime que le projet de PLU répond en grande partie à sa demande.

#### D.11.3 Réponse de la CC2M

Un mail en réponse à ce sujet a été transmis par le bureau d'études au CE. Le projet PLU respectant le projet de PNR et le travail avec le CAUE.

### **D.12 Observation de Monsieur KOHLMULLER écrite dans le registre déposé en mairie le mardi 23 Avril 2019 (La Vallée)**

#### D.12.1 Observation

Il aurait été souhaitable que les hameaux comme par exemple celui de mon lieu de résidence (La Vallée) soient classés en zone NP (Naturelle Protégée) permettant aux habitants non exploitants agricoles de faire des extensions limitées sans pour autant la création de nouveau bâtiment.

Le classement en zone agricole est préjudiciable à la majorité des habitants de ces hameaux.

Un exploitant pour 15 maisons d'habitation à la Vallée.

#### D.12.2 Question du Commissaire Enquêteur

Que pensez-vous de la demande de Monsieur KHOLMULLER de classer les hameaux en zone NP et non A pour permettre les extensions des bâtiments existants ?

#### D.12.3 Réponse de la CC2M

La commune ne souhaite pas le classement en zone Np. La zone A permettant déjà certaines extensions et annexes.

#### D.12.4 Analyse du Commissaire Enquêteur

Effectivement, le règlement de la zone A rend possibles certaines annexes.

Le classement en zone Np n'est pas adapté à ce type de zones.

### **D.13 Observation de Monsieur PIERRONNET Yves écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (Le Montcel)**

#### **D.13.1 Observation**



Sur ma parcelle X 350 je possède un bâtiment dont une partie correspond à mon habitation et l'autre est une grange.

Je souhaiterais que la grange soit déclarée constructible pour permettre ultérieurement à mes enfants d'agrandir l'habitation (pas avant 30 ans).

#### **D.13.2 Analyse du Commissaire Enquêteur**

Sur la parcelle X 350 existe une construction partiellement habitée.

Le dessin d'un triangle permettant à la grange un changement de destination est acceptable.

#### **D.13.3 Réponse de la CC2M**

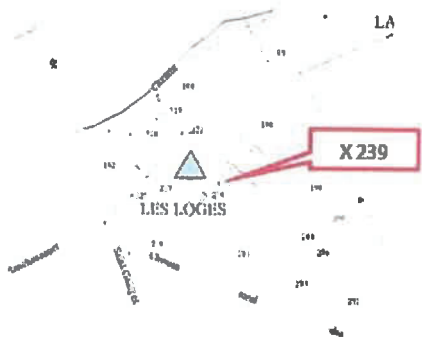
La demande est acceptée, un triangle signalant un changement de destination possible sera ajouté.

### **D.14 Observation de Monsieur BEURLOTTE Gérard et Olivier écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (Les Loges)**

#### **D.14.1 Observation**

Nous habitons sur X239 ; derrière notre habitation se trouve un hangar agricole en bois. Sur le plan de zonage apparaît un triangle qui signifie que ce bâti a vocation à devenir une habitation.

Comment peut-on transformer un hangar en habitation ?



#### D.14.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

Sur la parcelle X 239 existe une construction habitée.

Les photos ne concernent pas la demande.

Cependant, j'estime inacceptable le changement de destination sur un hangar agricole en bois.

#### D.14.3 Réponse de la CC2M

La requête déposée ne correspond pas à la demande réelle, la commune ne donne pas suite à cette demande puisqu'elle ne porte pas sur le bon bâtiment. Rejet de la commune.

#### D.15 Observation de Madame COLLIGNON Danièle écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (Le Gand Egrephin)

##### D.15.1 Observation



Mon habitation est située sur la parcelle W527.

J'aimerais que les annexes (Grange, étables) soient habitables.

### D.15.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

La référence cadastrale W 527 est erronée. La parcelle est cadastrée D527.

Sur la parcelle D 527 existe une construction habitée.

Le dessin d'un triangle sur la grange et les étables permettant à ces annexes un changement d'affectation est acceptable.

### D.15.3 Réponse de la CC2M

La demande est acceptée, un triangle signalant un changement de destination possible sera ajouté. La parcelle en question étant la parcelle W552 et non la W527 comme indiqué dans le PV de synthèse. (Erreur sur la photo du PV de synthèse)

Remarque du Commissaire Enquêteur: L'observation de Madame Collignon concerne la parcelle D 527. La parcelle W552 n'existe pas.

## **D.16 Observation du Monastère de la Source Guérissante reçue par courrier en date du 9 Mai 2019 et insérée dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai 2019 (Le Prieuré)**

### D.16.1 Observation

J'apporte une précision à l'observation précédente (Observation N°9).

Notre souhait est de mettre en place un nouvel espace qui servirait de salle de méditation ainsi que de salle de yoga, sur notre parcelle numérotée 620.

Le métrage serait de 250 m<sup>2</sup> environ. La construction serait en bois, autonome, démontable pouvant disposer d'une toiture végétale, afin que ce nouveau lieu s'intègre dans le respect de notre belle nature environnante.

### D.16.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle est située en zone N.

Le règlement de cette zone ne permet que des annexes de 50 m<sup>2</sup> maximum.

La demande est inacceptable.

### D.16.3 Réponse de la CC2M

En réponse également à l'observation n°9, la zone N permet une annexe de 50 m<sup>2</sup>, le projet de 250 m<sup>2</sup> ne sera pas possible à cet endroit et le projet PLU ne sera pas modifié. Rejet de la commune.

## **D.17 Observation de Monsieur ARNOULT Alain écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (Le Trou Bricard)**

### D.17.1 Observation



Ma parcelle D 485 était constructible au POS, elle est maintenant en zone N.

Je demande un reclassement en Zone U (Constructible).



#### D.17.2 Question du Commissaire Enquêteur

La parcelle était effectivement en zone U au POS.

Pensez-vous la reclasser en zone U ?

#### D.17.3 Réponse de la CC2M

Au POS, la parcelle était effectivement en zone U. Le classement en U dans le projet PLU n'est pas accepté par la commune. La configuration du secteur et la capacité des réseaux n'étant pas satisfaisant par rapport à la demande.

#### D.17.4 Analyse du Commissaire Enquêteur

En raison de la capacité des réseaux, et en particulier du réseau d'eau potable, je considère la demande de la commune acceptable de classer la parcelle en zone N.

### **D.18 Observation de Madame PIERRONNET Sylvie écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (Le Montcel)**

#### D.18.1 Observation



J'habite la parcelle X 156, et je suis propriétaire d'une grange mitoyenne X 157.

Je demande la possibilité de transformer cette grange en habitation.

#### D.18.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

La maison d'habitation est mitoyenne à la grange.

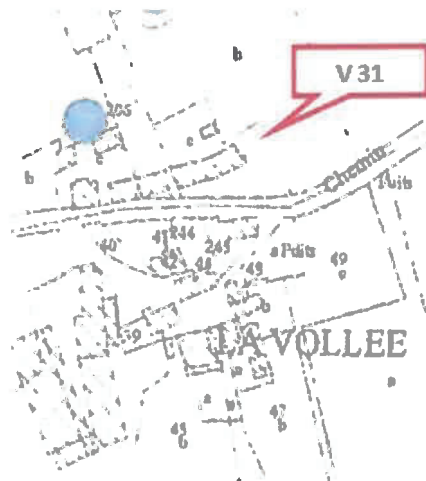
Le dessin d'un triangle sur la grange permettant à cette grange un changement de destination est acceptable.

#### D.18.3 Réponse de la CC2M

La demande est acceptée, un triangle signalant un changement de destination possible sera ajouté.

### **D.19 Observation de Madame PERRIER Claude écrite dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai (La Vollée)**

#### D.19.1 Observation



J'ai signé une promesse de vente pour ma maison et le terrain situé 9-11 La Vollée en 2018 et il m'a été dit que la parcelle où se situe la maison était constructible. Je souhaite qu'elle le reste car je veux agrandir et je ne voudrais pas être limitée à 30 %.

#### D.19.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle V 31 n'était pas constructible au POS (Elle était classée en zone N).

La limitation de l'agrandissement s'impose donc.

#### D.19.3 Réponse de la CC2M

La parcelle V31 n'était pas constructible au POS, puisque située en Nc et NBa. Le règlement applicable au zonage ne sera pas modifié et ne permettra que des extensions de 30%

maximum.

**D.20 Observation de Monsieur HINGAND Philippe par courrier en date du 10 Mai 2019 et insérée dans le registre déposé en mairie le Samedi 11 Mai 2019 (Le Martois)**

**D.20.1 Observation**

Le PADD prévoit notamment que le Pré du Martois devienne une zone urbanisable à visée industrielle.

Le PADD s'appuie notamment sur l'arrêté préfectoral du PPRI pour considérer qu'une zone de développement spécifique est désormais possible (secteur spécifique - pastille) y compris en zone rouge du PPRI.

Il change ainsi le classement du Pré du Martois de zone Non Constructible dans le Plan d'occupation des sols actuel en zone 2AUx, zone d'urbanisation future, dans le cadre du projet de PLU. La zone 2AUx est définie comme zone naturelle, non équipée, d'urbanisation future à long terme, réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles.

Ce projet est incompatible avec l'ensemble des prescriptions légales et règlementaires (PPRI, Natura2000, SAGE...) régissant cette zone.

M. le Préfet de Seine et Marne, représentant de l'Etat, a été très clair depuis l'approbation du PPRI de la Vallée du Petit Morin par arrêté du 15 octobre 2015.

Comme suite au recours de M. Mme Philippe HINGAND le 27 décembre 2015, dont l'intérêt à agir a été reconnu, contentieux devant la juridiction administrative, M. le Préfet de Seine et Marne, dans un mémoire en défense en date du 30 juin 2016 adressé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a admis que « le secteur spécifique indiqué sur la carte réglementaire par une pastille n'avait aucune valeur juridique » et que de ce fait les dispositions du règlement du PPRI s'appliquaient dans toute sa rigueur.

Le zonage réglementaire du Pré du Martois, zone d'expansion des crues, est quasi-exclusivement en zone rouge (aléas fort et très fort), hormis le bord du début du chemin de la Roche classé en zone orange (aléa moyen).

De ce fait, sur le Pré du Martois, sont interdites les installations classées au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976. Et n'est pas autorisé non plus le moindre aménagement ou équipement ou construction lié à une activité industrielle.

En conclusion, M. le Préfet de Seine et Marne indique : « Les dispositions en vigueur ne permettent pas à l'entreprise Les Moulins Bourgeois de développer ses projets sur le Pré du Martois ».

Dans le cadre de la consultation inhérente à la présente enquête publique, les avis des Personnes Publiques Associées ne sont pas favorables à ce zonage.

Compte tenu de la sensibilité environnementale de la zone 2AUX (Natura 2000, inondation, zone humide) et de l'absence de projet connu sur cette zone, la MRAe recommande de maintenir ce secteur en zone A, assortie de dispositions réglementaires spécifiques pour préserver la zone humide et le site Natura 2000.

Le SAGE demande que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX intègre la totalité des enjeux environnementaux très importants pour le territoire et applique la démarche « éviter, réduire, compenser ».

Côté DRAC, la zone 2AUX est un secteur important du point de vue du paysage et de l'écologie. Il doit faire l'objet d'une étude paysagère, environnementale et architecturale poussée en préalable à toute urbanisation du site. Dans le champ de visibilité immédiate du monument, des installations opportunistes ne sont acceptées que dans le cadre d'une OAP précise.

La Préfecture de Seine et Marne, en son courrier de la Sous-Préfète de Provins, reprend ces positions précitées en son courrier en date du 22 octobre 2018.

Les atteintes à l'environnement sont ainsi largement démontrées.

Il y a indéniablement erreur manifeste d'appréciation de classer et même pour l'avenir le Pré du Martois en zone 2AUX.

Le principe de précaution environnementale, de valeur constitutionnelle, de la Charte de l'Environnement s'impose à l'ensemble des autorités administratives. Et il y a indéniablement méconnaissance à ce stade de ce principe.

C'est pour toutes ces raisons que nous vous demandons en conséquence, en tant que commissaire-enquêteur, de solliciter auprès de la CC2M la suppression du zonage 2AUX sur le Pré du Martois et le classement en zone N.

#### [D.20.2 Analyse du Commissaire Enquêteur](#)

##### [Préambule](#)

Une zone 2AUX est une zone naturelle non équipée, d'urbanisation future.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux étant insuffisants, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cependant il convient d'analyser la pertinence de cette zone de part sa situation et du projet d'aménagement projeté.

##### [Situation géographique](#)



La zone 2 AUX est située au lieu-dit Le Pré Martois.

Cette zone est bordée par le Ru du Petit Morin au nord et le Chemin de la Roche au sud, qui est aussi un chemin de Grande Randonnée dit « **GR du Pays des Morins** » inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

#### Situation au PLU

La zone 2AUX est située au PLU en zone agricole (A) limitrophe à la zone UX qui correspond au secteur d'activité économique du village des « Moulins Bourgeois ».



La zone est en quasi-totalité en zone inondable, et en zone humide, et protégées par les zones :

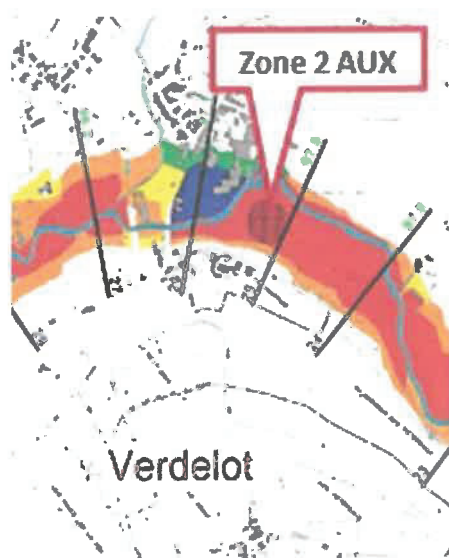
- ZNIEFF,
- NATURA 2000,
- SDAGE ET SAGE.



### Les enjeux environnementaux de la zone 2 AUX

La zone 2 AUX présente de forts enjeux environnementaux.

#### - Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)



Parking Moulins Bourgeois / Maison attenante ⑤  
Vue de la Rue du Petit Morin

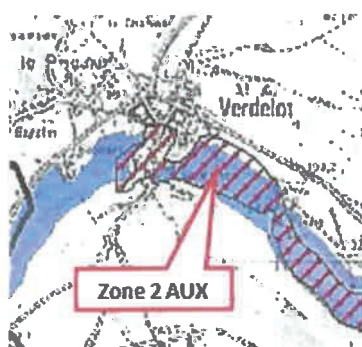
La zone 2 AUX est située en zone rouge, zone d'aléas fort et très fort et sert à l'écoulement et l'expansion des crues. Les hauteurs d'eau lors des crues importantes dépassent un mètre (1.80m lors des dernières crues de janvier 2018).

Toute nouvelle construction y est interdite.

Dans le règlement du PPRI, il est indiqué que dans le secteur, le règlement pourra être adapté dès lors que l'entreprise « Les Moulins Bourgeois » souhaiterait valoriser la parcelle à travers un projet précis.

Cette adaptation du règlement nécessitera une révision du PPRI.

#### - Schéma d'Aménagement des Deux Morin (SAGE)



#### Zones d'expansion de crues

-  Zones d'expansion de crues
-  Zones inondables

La zone 2 AUX est couverte par la zone d'expansion de crues, et par la zone inondable.



Le SAGE impose au PLU d'être compatible avec l'orientation suivante :

« Contribuer à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ».

Pour se faire, le PLU doit prendre en compte les zones d'extension du Petit Morin.

Le PLU doit préserver les zones naturelles d'expansion de crues de tout nouvel aménagement.

Le SAGE a donné un avis défavorable sur cette zone.

- Réseau Natura 2000



La commune de Verdelot est traversée par le site Natura 2000 n°FR1100814 « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-Morin » reconnu SIC et ZSC par la directive Habitats.

La vulnérabilité et la sensibilité du site reposent sur une modification des caractéristiques physiques du lit.

Le cours d'eau doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique.

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEF)



Le secteur de la zone 2AUX est situé en zone d'inventaire :

ZNIEFF de type I n°110020115 « Le Petit Morin ».

La ZNIEFF est constituée par le lit de la rivière du Petit-Morin ainsi que les bords de ses berges. Ce cours d'eau, ainsi que sa vallée environnante, sont renommés pour leur richesse en biodiversité. Les milieux aquatiques ont un fort intérêt écologique là où ils sont végétalisés.

Lorsqu'elles sont en pente douce, les berges sont favorables à diverses espèces faunistiques.

#### Les avis des personnes publiques associées sur la zone 2 AUX

##### - La Préfecture

Les caractéristiques écologiques de la zone 2 AUX étant identifiés, il sera indispensable d'intégrer tous les enjeux environnementaux avant toute modification du PLU. Il est cependant dommage que le PLU n'ait pas évalué plus précisément les incidences du projet.

##### Réponse de la mairie :

Aucun projet n'est à ce jour connu sur le site. Il est donc difficile de mesurer les incidences précises sur l'environnement.

##### - Autorité Environnementale (MRAE) :

Vérifier le caractère humide de la zone 2 AUX en fonction du projet,

Analyser l'articulation du projet 2 AUX avec le PPRI et le SAGE et mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser sur le secteur.

Compte tenu de la sensibilité environnementale de la zone (Natura 2000, inondation, zone humide...) et l'absence de projet connu sur cette zone la MRAE recommande de maintenir ce secteur en zone A.

La MRAE donne donc un avis défavorable à la zone 2AUX.

##### Fédération départementale pour la pêche et la protection des milieux aquatiques

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUX viendra impacter le site Natura 2000.

Il paraît impossible d'éviter tout impact sur de si petits îlots.

L'avis donné est défavorable à la zone 2AUX.

##### Seine-et-Marne Environnement

Regrette la mise en place d'une zone 2 AUX sur une zone humide, inondable et à fort enjeu environnemental. Il est rappelé que tout projet impactant un milieu humide nécessite en fonction de la surface impactée un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi

sur l'eau.

### SAGE des 2 MORIN

Le projet de PLU n'est pas compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morin en particulier à cause de l'impact négatif qu'aura la zone 2 AUX sur la zone humide en particulier, et sur l'environnement en général.

### Courrier de Monsieur le Préfet en date du 30 Juin 2016

Dans un courrier en date du 30 Juin 2016 de Monsieur le Préfet adressé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun :

« Les dispositions en vigueur qui lui sont applicables ne permettent pas à l'entreprise « Les Moulins Bourgeois » de développer ses projets sur le Pré Martois puisque celui-ci se trouve en zone inconstructible ».

En 2016, le document d'urbanisme en vigueur était le POS, et la zone concernée était en effet inconstructible.

La commune de Verdelot a profité du présent projet de PLU pour modifier le caractère de cette zone pour la classer en 2 AUX.

### Le Département

Lors de la consultation des PPA, le département a déclaré :

« L'ouvrage d'art franchissant le Petit Morin n'est actuellement pas adapté à un trafic poids lourds induit par l'activité économique ».

Il n'est pas apporté la preuve que des travaux ont été effectués ces dernières années. (Voir observation N°21).

### Avis du commissaire enquêteur

**Compte tenu de tout ce qui précède, la zone 2AUX sur la zone du PRE MARTOIS doit être supprimée.**

### D.20.3 Réponse de la CC2M

La situation géographique et l'enjeu stratégique pour le maintien de l'activité des « Moulins Bourgeois », sont les bases de l'argumentation qui confirme le choix de la commune de conserver le zonage 2AUX sur le Pré Martois.

La suppression de la zone 2AUX condamne l'avenir des « Moulins Bourgeois ».

De plus :

La situation du site au regard du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation a fait l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de la part Monsieur et Madame HINGAND, en décembre 2015.

Le jugement n° 1510555 du Tribunal Administratif de Melun, en date du 10 novembre 2017, rejette la requête des époux Hingand, et confirme l'arrêté du 15 octobre 2015 par lequel le préfet de Seine -et-Marne a approuvé le PPRI de la vallée du Petit Morin.

Ce document supra-communal est exécutoire et fixe les règles de construction sur les parties concernées suivant le zonage applicable.

Conformément à l'avis de l'Etat suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, des modifications au PLU de Verdeltot seront apportées pour assurer sa compatibilité avec le SDRIF et sa conformité avec le code de l'urbanisme.

Ainsi le projet de PLU sera rendu compatible avec le SAGE en matière de préservation des zones humides et des cours d'eau, les caractéristiques écologiques de la zone 2AUX et l'ensemble des enjeux environnementaux seront étudiés avant toute modification du PLU autorisant une nouvelle urbanisation en appliquant la démarche :

« Eviter, réduire, Compenser ».

Du fait de la situation du site à proximité du site Natura 2000, la commune et les représentants des « Moulins Bourgeois » ont la volonté de protéger le site Natura 2000. Dès la finalisation d'un projet sur la zone 2AUX, une carte illustrative croisant le périmètre Natura 2000 et le zonage d'urbanisation pour bien définir les impacts sera élaborée, l'évaluation des incidences Natura 2000 sera affinée pour démontrer l'absence d'incidence sur les habitats et les espèces communautaires du site Natura 2000.

Une collaboration avec l'animatrice du site Natura 2000 sera organisée pour le montage du projet d'extension des Moulins Bourgeois.

Les représentants des Moulins Bourgeois ont informé la commune et la communauté de communes des 2 Morin, qu'ils travaillent actuellement sur un projet futur d'extension de leur site et s'engagent à le soumettre à l'ensemble des administrations dès sa finalisation pour prendre en compte la totalité des recommandations et répondre aux attentes des services consultés.

Le maintien de la zone 2AUX permettra de réglementer et de cadrer le souhait des « Moulins Bourgeois » de valoriser la parcelle concernée à travers un projet précis de développement et en l'absence de solution alternative économiquement et techniquement acceptable.

Tout projet de construction de la part des « Moulins Bourgeois » nécessitera une modification du PLU de Verdeltot, tout comme elle nécessitera une révision du PPRI, comme indiqué dans le règlement en vigueur actuellement.

## **N° 21 Observation du Commissaire Enquêteur**

### **D.21.1 Observation**

Pour desservir la zone 2 AUX, les poids lourds des Moulins Bourgeois devront emprunter la Rue du Petit Morin et franchir la rivière par un petit pont de pierre.

Une visite sur les lieux m'a montré que ce pont était très ancien.

Les caractéristiques de ce pont seront-elles suffisantes pour permettre le passage des poids lourds ?

Des travaux de renforcement du pont ont-ils été réalisés ?

Si oui :

- A quelles dates ? (début et fin de travaux ?)

- Pour quel montant ?
- Avec quel financement ? (commune, CC2M... ?)
- Par quelle entreprise de travaux publics ces travaux ont-ils été réalisés ?

Les poids lourds devront également emprunter le chemin de la Roche.

Ce chemin est empierré, et sa structure paraît insuffisante pour supporter le trafic des poids lourds.

Des travaux de renforcement du chemin sont-ils programmés ?

#### D.21.2 Réponse de la CC2M

Les réponses aux questions sur le Pont ne peuvent pas être apportées par la commune. La route et l'ouvrage appartenant au Conseil Départemental. Seule précision, la route a été refaite dernièrement.

#### D.21.2 Analyse du Commissaire Enquêteur

Dans la consultation des personnes publiques associées, le Département à propos de la zone 2AUX dit :

« L'ouvrage d'art franchissant le Petit Morin n'est actuellement pas adapté à un trafic poids lourds induit par l'activité économique ».

Dans sa réponse la commune argue :

« Le pont près de la zone d'activités, vient d'être refait et renforcé pour supporter le trafic poids lourds ».

Des personnes interrogées sur place n'ont pas à leur connaissance des travaux effectués sur ce pont au cours des dernières années.

N'ayant pas de preuves que des travaux ont bien été effectués sur ce pont, je me range à l'avis du département : « **Le pont ne peut pas supporter le trafic poids lourds** ».

## E. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions des articles L.123-9 et R.121-15 du Code de l'urbanisme, le projet de P.L.U. a été notifié à l'Etat et aux personnes publiques associées.

Les avis reçus sont les suivants :

1. CDPENAF
2. Etat
3. Conseil Départemental

4. Département de Seine-et-Marne
5. Chambre d'agriculture
6. Chambre de Commerce et d'Industrie
7. Chambre des Métiers et de l'Artisanat
8. Seine-et-Marne Environnement
9. SAGE des deux Morin
10. Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France
11. Fédération de Seine-et-Marne pour la pêche
12. INAO
13. Direction Régionale des Affaires Culturelles
14. SMEP du Grand Provinois
15. Communauté de communes du Provinois
16. GRT Gaz
17. INAO
18. Agence Régionale de la Santé



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE VERDELOT

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019)

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## A. PRESENTATION DU PROJET

L'enquête a pour objet l'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de VERDELOT prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Septembre 2015, la délibération de la Communauté de Communes des Deux Morin en date du 28 Juin 2018 et par l'arrêté N°A09-2019 en date du 12 Mars 2019.

La commune est située à l'Est de Paris en région Ile-de France, à l'extrême EST du département de Seine-et-Marne, à 24 km au nord-est de COULOMMIERS et à 14 km au nord de LA FERTE-GAUCHER.

Elle est rattachée au canton de Coulommiers.

La commune de VERDELOT appartient à la **Communauté de Communes des deux Morin** qui regroupe actuellement 31 communes pour 27000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 2560 hectares, ce qui est plus du double de la superficie moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et supérieure également à la moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

L'urbanisation sur la commune est très dispersée.

Elle se compose du bourg qui occupe une position centrale et d'une cinquantaine de noyaux bâtis sous la forme de hameaux et de bâti isolé (souvent des fermes).

La commune de VERDELOT s'inscrit dans un cadre environnemental et paysager remarquable et préservé de la Vallée du Petit Morin.

Le territoire communal est concerné par un **site NATURA 2000** qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLU.

La **directive « oiseaux »** du 2 avril 1979 impose la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des oiseaux.

Les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces sont classés en **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**.

La **directive « habitats »** du 21 mai 1992 promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, et impose la création de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**.

Le paysage se caractérise par l'importance de l'exploitation agricole des terres (80% du territoire), avec des types de cultures diversifiés (blé, maïs, orge, oléagineux...), et par l'importance de ses boisements (12% du territoire), principalement composés de feuillus et de taillis.

Au premier janvier 2016, la commune de VERDELOT comptait 694 habitants pour une densité de 27 habitants au km<sup>2</sup>.

## B. CONDITIONS DE L'ENQUETE

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Communauté de Communes des Deux Morin et à la Mairie de VERDELOT pendant trente- trois jours consécutifs, du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Communauté de Communes et de la Mairie.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Le dossier mis à la disposition du public était complet.

Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site dédié au siège de la Communauté de Communes des Deux Morin, et sur le site internet : <http://www.cc2morin.fr/>.

La Communauté de Communes des Deux Morin a répondu à toutes mes demandes d'informations, ainsi qu'aux observations consignées dans mon procès-verbal de fin d'enquête.

J'ai reçu le public en mairie de VERDELOT les :

- Mardi 09 Avril 2019 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 24 Avril 2019 de 14h00 à 17h00
- Samedi 11 Mai 2019 9h00 à 12h00

Et à la Communauté de Commune :

Jeudi 02 Mai 2019 de 9h00 à 12h00

## C. CONCLUSIONS

La participation du public lors de mes trois permanences tenues en mairie a été continue, mais seulement deux personnes sont venues consulter le dossier lors de ma permanence tenue au siège de la Communauté de Communes des Deux Morin.

Il ressort de cette enquête publique que 40 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, et que 21 observations ont été consignées au total.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 14 observations ont été écrites sur les registres mis à la disposition du public,

- 3 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé ouvert sur le site dédié au projet,
- 3 observations ont été reçues par courrier postal,
- 1 observation a été émise par le commissaire enquêteur.

Soit un total de 21 observations.

## D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET

### D.1 ENJEUX ET PROBLEMATIQUES COMMUNALES

Les principaux enjeux et problématiques de la commune sont les suivants :

- Ouvrir des terrains à l'urbanisation, adaptés aux capacités et aux besoins de la commune,
- Conforter les équipements publics nécessaires à la commune,
- Préserver l'environnement et le cadre bâti,
- Préserver le patrimoine,
- Tenir compte des réseaux et de leur capacité.  
Le réseau d'eau potable est notoirement faible en pression sur la majorité des hameaux.  
Le SDAGE recommande de prendre en compte la capacité du réseau d'eau potable dans le choix des partis d'aménagement.

#### Le diagnostic de l'état initial

- Le seuil démographique est en baisse depuis 2008,
- Le dimensionnement du réseau d'eau potable est limité sur certains hameaux (manque de pression),
- Il souligne la force des enjeux environnementaux par la présence de zones naturelles remarquables comme le Bois de La Noue Aubert au nord de la commune, et la présence du Petit Morin,
- La présence d'une zone Natura 2000,
- La présence de ZNIEFF de type 1 et de type 2,
- Le risque naturel majeur « inondations » (Petit Morin), avec un classement en zone rouge au PPRI d'aléas forts et très forts,
- La présence de zones humides,
- La présence de nombreux boisements qu'il conviendra de protéger,
- La déficience de transport avec notamment l'absence de desserte ferroviaire qui conduit de nombreux actifs à quitter la commune.

## **D.2 TRADUCTION DE CES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DANS LE PROJET DE PLU**

### **Concernant l'habitat**

La commune désire promouvoir une dynamique de croissance démographique pour atteindre un seuil d'environ 800 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation d'une centaine d'habitants par rapport à la population légale en 2013.

En prenant en compte, le maintien de la taille des ménages à 2.4 personnes/foyer, et l'objectif de croissance de 10% du SDAURIF, cela nécessite :

**La création de 48 nouveaux logements.**

**Le PLU identifie un potentiel de 35 logements en densification des zones à urbaniser dans le bourg, et dans les hameaux de Replonges et de l'Epinoche.**

**Le projet de PLU prévoit la possibilité à plusieurs bâtiments de changer de destination : on considère 6 logements potentiels.**

**Les capacités d'accueil identifiées étant insuffisantes pour atteindre l'objectif démographique, et ne permettant pas totalement de diversifier l'offre de logements sur la commune, une zone 1AU de 6100 m<sup>2</sup> a été créée.**

**Cette zone est située entre le bourg et le Prieuré.**

**Considérant une densité moyenne de 12.5 logements/ha (terrains d'en moyenne 800 m<sup>2</sup>), la nouvelle zone pourra accueillir 7 à 8 logements.**

**Compte tenu des possibilités d'urbanisation dans les zones urbanisées, et la création de la zone 1AU, Je considère que l'objectif de croissance de la commune est réalisable.**

### **Concernant les équipements publics**

La commune de Verdelot dispose des équipements publics suivants :

- Une salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes environ,
- Un terrain de football et deux courts de tennis,
- En équipements scolaires la commune dispose d'une école primaire comprenant 3 classes.

**Les espaces publics existants suffisent à la population actuelle, mais il conviendra dans un proche avenir, avec le développement envisagé, non seulement de conforter l'existant, mais d'envisager un développement.**

### **Concernant les transports et les déplacements**

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Améliorer les conditions de stationnement,
- Conforter la desserte en transports collectifs,

- Sécuriser les circulations sur la commune,
- Intégrer la nouvelle zone à urbaniser au réseau viaire,
- Favoriser les modes de déplacements doux.

Pour répondre à ces objectifs, j'ai noté dans le projet de PLU, les mesures suivantes :

- Dans le règlement il est noté que les nouvelles dessertes par des voies publiques ou privées devront permettre le passage des véhicules incendie et de secours,
- Les constructions devront être en recul de 5 mètres pour permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle,

**La commune souffre d'une insuffisance de transports qui a conduit certains habitants à désertier VERDELOT.**

**Il convient donc de conforter l'offre de transport collectif.**

**Les mesures contenues dans le règlement concernant le stationnement sont favorables à l'amélioration des conditions de stationnement sur la commune.**

#### Concernant la protection des espaces naturels

Les zones naturelles, équipées ou non, offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique.

La commune de VERDELOT s'inscrit dans un cadre environnemental et paysager remarquable et préservé de la Vallée du Petit Morin.

Le territoire communal est concerné par :

- Un site **NATURA 2000** qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLU.
- La directive « oiseaux » du 2 avril 1979 impose la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des oiseaux. Les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces sont classés en **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**.
- La directive « habitats » du 21 mai 1992 promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, et impose la création de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**.

Les boisements sont nombreux sur la commune, et couvrent une superficie de 310 hectares, soit environ 12% du territoire.

Le massif boisé « La Noue Aubert » couvre à lui seul 100 hectares.

**Les zones naturelles sont une image marquante de la commune, et il convient donc de les préserver.**

**Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) :**

- Permet de garantir la vocation boisée de ces espaces,
- Permet la préservation des cours d'eau et des « ripisylves » le long des rus.
- Permet d'assurer les continuités écologiques dans le respect des trames vertes et bleues.

**Je considère que les dispositions du PLU permettent la préservation des zones naturelles de la**



commune.

### **Concernant la protection des zones agricoles**

Les espaces cultivés sur la commune représentent environ 80% de la surface totale de la commune.

Afin d'assurer la protection de ces zones, le PLU contient les dispositions suivantes :

- Classement en zone A des terrains agricoles,
- Préservation des terres agricoles en privilégiant le développement urbain sur les zones urbaines existantes.

**Je considère que le PLU, avec ses plans de zonage et les articles de son règlement, assure la protection des zones agricoles.**

### **Concernant le développement des activités économiques et commerciales**

#### Agriculture

Les terres agricoles sont classées majoritairement en zone A sur les plans de zonage, et protégées dans le règlement.

#### Economie

Le PLU prend en compte les besoins de développement de l'entreprise des Moulins Bourgeois à long terme au niveau du lieu-dit Le Pré Martois en créant une zone 2 AUX,

Les activités artisanales, commerciales et de services existants, sont maintenues en leur permettant de s'agrandir au sein des zones urbaines de la commune, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation résidentielle des zones.

**Je considère que le PLU, contient dans ses plans de zonages et le règlement toutes les mesures qui permettent un développement des activités économiques et commerciales à l'échelle de la commune.**

**Par contre concernant la zone 2AUX il convient d'en analyser l'opportunité de son installation au lieudit « LE PRE MARTOIS ».**

#### **Analyse du commissaire enquêteur sur la zone 2AUX projetée :**

Une zone 2AUX est une zone naturelle non équipée, d'urbanisation future.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux étant insuffisants, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cependant il convient d'analyser la pertinence de cette zone de part sa situation et du projet d'aménagement projeté.

### Situation géographique

La zone 2 AUX est située au lieu-dit Le Martois.

Cette zone est bordée par le Ru du Petit Morin au nord et le Chemin de la Roche au sud, qui est aussi un chemin de Grande Randonnée dit « **GR du Pays des Morins** » inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

### Situation au PLU

La zone 2AUX est située au PLU en zone agricole (A) limitrophe à la zone UX qui correspond au secteur d'activité économique du village des « Moulins Bourgeois ».

### Les enjeux environnementaux de la zone 2 AUX

La zone 2 AUX présente de forts enjeux environnementaux.

#### - Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

La zone 2 AUX est située en zone rouge, zone d'aléas fort et très fort qui sert à l'écoulement et l'expansion des crues. Les hauteurs d'eau lors des crues importantes dépassent un mètre (1.80m lors des dernières crues de janvier 2018).

Toute nouvelle construction y est interdite.

Dans le règlement du PPRI, il est indiqué que dans le secteur, le règlement pourra être adapté dès lors que l'entreprise « Les Moulins Bourgeois » souhaiterait valoriser la parcelle à travers un projet précis.

Cette adaptation du règlement nécessitera une révision du PPRI.

#### - Schéma d'Aménagement des Deux Morin (SAGE)

La zone 2 AUX est couverte par la zone d'expansion de crues, et par la zone inondable.

Le SAGE impose au PLU d'être compatible avec l'orientation suivante :

« Contribuer à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ».

Pour se faire, le PLU doit prendre en compte les zones d'extension du Petit Morin.

Le PLU doit préserver les zones naturelles d'expansion de crues de tout nouvel aménagement.

#### - Réseau Natura 2000

La commune de Verdelot est traversée par le site Natura 2000 n°FR1100814 « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-Morin » reconnu SIC et ZSC par la directive Habitats.

La vulnérabilité et la sensibilité du site reposent sur une modification des caractéristiques

physiques du lit.

Le cours d'eau doit être préservé de toutes les formes de pollution aquatique ou d'aménagement hydraulique.

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEF)

Le secteur de la zone 2AUX est situé en zone d'inventaire :

ZNIEFF de type I n°110020115 « Le Petit Morin »

La ZNIEFF est constituée par le lit de la rivière du Petit-Morin ainsi que les bords de ses berges. Ce cours d'eau, ainsi que sa vallée environnante, sont renommés pour leur richesse en biodiversité. Les milieux aquatiques ont un fort intérêt écologique là où ils sont végétalisés.

Lorsqu'elles sont en pente douce, les berges sont favorables à diverses espèces faunistiques.

Les avis des personnes publiques associées sur la zone 2 AUX

- La Préfecture

Les caractéristiques écologiques de la zone 2 AUX étant identifiées, il sera indispensable d'intégrer tous les enjeux environnementaux avant toute modification du PLU. Il est cependant dommage que le PLU n'ait pas évalué plus précisément les incidences du projet.

Réponse de la mairie :

Aucun projet n'est à ce jour connu sur le site. Il est donc difficile de mesurer les incidences précises sur l'environnement.

- Autorité Environnementale (MRAE) :

Vérifier le caractère humide de la zone 2 AUX en fonction du projet.

Analyser l'articulation du projet 2 AUX avec le PPRI et le SAGE et mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser sur le secteur.

Compte tenu de la sensibilité environnementale de la zone (Natura 2000, inondation, zone humide...) et l'absence de projet connu sur cette zone la MRAE recommande de maintenir ce secteur en zone A.

**La MRAE émet donc un avis défavorable.**

Fédération départementale pour la pêche et la protection des milieux aquatiques

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUX viendra impacter le site Natura 2000.

Il paraît impossible d'éviter tout impact sur de si petits îlots.

**L'avis émis est donc défavorable.**

Seine-et-Marne Environnement

Regrette la mise en place d'une zone 2 AUX sur une zone humide, inondable et à fort enjeu environnemental. Il est rappelé que tout projet impactant un milieu humide nécessite en fonction de la surface impactée un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

SAGE des 2 MORIN

Le projet de PLU n'est pas compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morin en particulier à cause de l'impact négatif qu'aura la zone 2 AUX sur la zone humide en particulier, et sur l'environnement en général.

**Le SAGE a émis un avis défavorable.**

Courrier de Monsieur le Préfet en date du 30 Juin 2016

Dans un courrier en date du 30 Juin 2016 de Monsieur le Préfet adressé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun :

« Les dispositions en vigueur qui lui sont applicables ne permettent pas à l'entreprise « Les Moulins Bourgeois » de développer ses projets sur le Pré Martois puisque celui-ci se trouve en zone inconstructible ».

En 2016, le document d'urbanisme en vigueur était le POS, et la zone concernée était en effet inconstructible.

La commune de Verdelot a profité du présent projet de PLU pour modifier le caractère de cette zone pour la classer en 2 AUX.

**Monsieur le Préfet a donc émis un avis défavorable.**

Le Département

Lors de la consultation des PPA, le département a déclaré :

« L'ouvrage d'art franchissant le Petit Morin n'est actuellement pas adapté à un trafic poids lourds induit par l'activité économique ».

Il n'est pas apporté la preuve que des travaux ont été effectués ces dernières années. (Voir observation N°21).

**Je considère qu'il n'est pas prouvé que le pont puisse supporter le trafic poids lourds.**

**Compte tenu :**

- De la situation géographique de la zone qui borde le Petit-Morin,
- De la situation au PLU en zone agricole (A),

- Des forts enjeux environnementaux de la zone 2 AUX :
  - Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) qui classe la zone en zone rouge d'aléas inondation forts et très forts et qui y interdit toute construction,
  - Schéma d'Aménagement des Deux Morin (SAGE) qui classe le site en zone d'expansion de crues et en zone inondable,
  - Réseau Natura 2000 qu'il convient de préserver,
  - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEF) où la biodiversité doit être protégée,
- Les avis défavorables ou réservés des personnes publiques associées sur la zone 2 AUX
  - L'avis réservé de la Préfecture,
  - L'avis défavorable de l'Autorité Environnementale (MRAE).
  - L'avis défavorable de la fédération départementale pour la pêche et la protection des milieux aquatiques,
  - L'avis de Seine-et-Marne Environnement,
  - L'avis défavorable du SAGE des 2 MORIN,
  - Le courrier défavorable de Monsieur le Préfet en date du 30 Juin 2016,
  - Le Département qui signale que le pont desservant la future zone d'activité ne peut pas supporter le trafic poids lourds,

**J'émet la réserve suivante : La zone 2 AUX doit être supprimée du projet de PLU.**

#### **Concernant l'insuffisance de réseaux sur la commune**

Hameau du TROU BRICARD

**Compte tenu de la faiblesse du réseau d'eau potable, je considère qu'il n'est pas possible de classer la parcelle D 485 en zone U constructible.**

#### **Concernant la préservation du patrimoine bâti**

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PLU. Cette orientation s'est traduite par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La commune a approfondi sa connaissance du patrimoine, et a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

Les dispositions particulières applicables à ces éléments sont décrites dans le rapport de présentation et le règlement.

Les six éléments suivants ont été identifiés :

- le Château de Launoy-Renault,
- la Ferme de la Malmaison,

- l'ancien prieuré et sa chapelle,
- le Moulin de Couargis,
- Le Château et le Moulin de la Roche.

**L'inscription de ces six constructions représentées sur le plan d'ensemble et sur les photos contenus dans le dossier, permettront de les préserver en ce qui concerne leurs formes, leurs volumes, leurs ouvertures et leur hauteur, et d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable de la commune.**

**Recommandation : ces constructions devront faire l'objet d'une attention particulière pour mieux les signaler, et les flécher.**

#### **Concernant les plans de zonage**

Les plans de zonage doivent traduire graphiquement les orientations du PADD et de l'OAP.

Doivent apparaître sur ces plans de zonage le découpage de la commune en zones, et aussi d'autres éléments provenant des différentes orientations.

#### **Les différentes zones**

##### **Les zones d'urbanisation**

- Zone UA : Elle regroupe le centre ancien du bourg,
- Zone UB : Elle regroupe l'habitat plus récent du bourg, et des hameaux du TROU BRICARD et de l'EPINOCHÉ,
- Zone UX: Consacrée aux activités économiques,
- Zone UL: Consacrée au caravaning,
- Zone 1 AU : Zone d'urbanisation future,
- Zone 2AU : Réservée aux Moulins Bourgeois.

L'ensemble de ces zones représente 1.5% du territoire communal.

##### **Les zones agricoles**

Zone A : Zone consacrée aux exploitations agricoles.

Cette zone représente 80% de la surface de la commune.

##### **Les zones naturelles**

Zone N : Zone naturelle et forestière.

Cette zone représente 18.5% de la surface de la commune

##### **Autres éléments figurant sur les plans de zonage**

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme,



- Les zones inondables,
- Milieux d'intérêt écologique à protéger,
- Secteurs de protection de la ressource en eau,
- Eléments de patrimoine naturel à protéger (haie...).

**Les documents graphiques du présent projet de PLU, à l'échelle du 1/5000 pour les plans généraux, et du 1/2000 pour le plan du bourg, sont très lisibles et permettent au commissaire enquêteur et aux habitants de bien s'intégrer du projet.**

**Ces plans sont également consultables sur le site dédié à l'enquête de la Communauté de Communes des 2 Morin, et offrent la possibilité de « zoomer » pour avoir plus de détails sur une zone particulière.**

**Je considère que les plans de zonage traduisent parfaitement les orientations du PADD et de l'OAP.**

### **Concernant le règlement**

#### **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Le règlement vise à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes.

Il favorise la mixité fonctionnelle sur certaines zones en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il vise à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols.

#### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le règlement vise à respecter une certaine harmonie et à conserver un front bâti continu dense typique des villages anciens.

Le recul imposé permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction.

Le règlement encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain, y compris les délaissés des aires de stationnement.

Il n'autorise que les essences locales et interdit les haies mono-spécifiques pour protéger l'environnement et participer à la bonne intégration paysagère.

Concernant les clôtures, des règles spécifiques sont fixées en bordure des cours d'eau pour favoriser le déplacement de la petite faune locale. Les murs pleins sont interdits et il convient de privilégier un grillage à maille large. Le règlement interdit les pare-vues sur les clôtures pour des raisons esthétiques et paysagères.

Concernant le stationnement, le règlement permet de limiter les problèmes de manque de

places de stationnement.

### **Equipement réseau**

Le règlement anticipe la desserte du territoire par le haut débit.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle des zones.

### **Et j'observe que :**

- Le dossier présenté par la commune est complet,
- Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans des délais réglementaires,
- Des PPA ont émis un avis défavorable du fait de la présence de la zone 2 AUX au Pré Martois,
- D'autres PPA ont émis un avis réservé sur cette même zone,
- L'enquête s'est déroulée pendant trente-trois jours consécutifs, du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Communauté de Communes et de la Mairie,
- La participation du public lors de mes quatre permanences a été continue sauf le Jeudi 2 Mai lors de ma permanence tenue à la CC2M où seulement 2 personnes sont venues consulter le dossier.
- Il ressort de cette enquête publique que 40 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, et que 21 observations ont été consignées au total.

Les observations ont été recueillies de différentes façons :

- 14 observations ont été écrites sur le registre mis à la disposition du public à la mairie,
- 3 observations ont été recueillies sur le registre dématérialisé ouvert sur le site dédié au projet,
- 3 observations ont été reçues par courrier postal ou déposées à la mairie,
- 1 observation a été émise par le commissaire enquêteur.

Soit un total de 21 observations.

- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public à la Communauté de Communes et en mairie est réglementaire et a dûment été constaté par mes soins.
- Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site dédié au siège de la Communauté de Communes des Deux Morin, et sur le site internet : <http://www.cc2morin.fr/>.

- La publication dans la presse a été faite dans deux journaux, LE PARISIEN et LE PAYS BRIARD, et les délais ont été respectés (quinze jours avant le début de l'enquête et répétée dans les huit premiers jours de l'enquête).
- L'avis d'enquête a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants.
- Le public a pu accéder à l'ensemble du dossier à la Communauté de Communes et à la mairie de VERDELOT, et a pu consigner ses observations dans les registres d'enquête mis à sa disposition.
- Le dossier d'enquête était consultable sur un poste informatique dédié au siège de la Communauté de Communes des Deux Morin, et sur le site internet : <http://www.cc2morin.fr/>.
- Le public a pu me rencontrer lors de mes quatre permanences.
- Les termes de l'arrêté pris par la CC2M ont été respectés.
- Je n'ai eu à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies et je considère donc le projet parfaitement recevable.
- Les orientations générales retenues par la commune dans le projet de PLU, dans son PADD, dans son OAP correspondent aux principes généraux du développement durable prévus dans le Code de l'Urbanisme, et en particulier la préservation des espaces naturels et paysagers.
- Les choix retenus dans le projet correspondent à l'intérêt général des habitants.

**En conclusion :**

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation du dossier d'enquête,
- Après visite des sites concernés,
- Après réception du public au cours de mes permanences,
- Compte tenu de toutes les observations détaillées et analysées par mes soins dans le rapport,

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**A l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
De la commune de VERDELOT  
Et soumis à la présente enquête,**

**Avec la réserve suivante : La zone 2 AUX doit être supprimée du projet de PLU.**

A Meaux, le Mardi 11 Juin 2019



Le commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE VERDELOT

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Mardi 9 Avril 2019 au Samedi 11 Mai 2019)

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES



Alain LEGOUHY  
Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

1. Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en date du Mardi 12 Mars 2019
2. Désignation du Tribunal Administratif
3. Certificat d'affichages et de publications
4. Délibération de la CC2M prescrivant le PLU en date du 28 Juin 2018



## **1. ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME EN DATE DU MARDI 12 MARS 2018**

*Communauté de communes des 2 Morin  
Arrondissement de Provins*

**Arrêté n°A09-2019**

**Arrêté Prescrivant l'Enquête Publique  
sur le projet de la révision du plan local d'urbanisme  
de la Commune de VERDELLOT.**

**Le Président,**

- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-9 et suivants ;
- VU le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25 ;
- VU le Code des relations entre le public et l'administration,
- VU le PLU actuel approuvé le 22 décembre 2011 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 septembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
- VU la délibération n°D\_2017\_1\_2 du Conseil Municipal en date du 06 mars 2017 demandant la reprise de la procédure engagée par la Communauté de communes des 2 Morin ;
- VU la délibération n°76/2017 du Conseil Communautaire en date du 23 mars 2017, portant acceptation de poursuivre la procédure de révision du PLU de Verdelot ;
- VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ayant eu lieu au sein du Conseil Communautaire le 29 juin 2017 ;
- VU la délibération 40/2018 du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2018, relative à l'arrêt du projet de PLU de Verdelot ;
- VU les avis émis par les personnes publiques associées, annexés au dossier soumis à enquête,
- VU l'avis n°2018-65 du 8 novembre 2018 délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verdelot (77) arrêté le 28 juin 2018 en vue de l'approbation d'un PLU ;
- VU la décision n°E19000018/77 en date du 12 février 2019 par laquelle Monsieur Maurice DECLERCQ premier vice-président du Tribunal Administratif de MELUN a désigné Monsieur Alain Legouhy, retraité depuis 2011, en qualité de Commissaire Enquêteur,
- VU les pièces du dossier de la révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,

### **ARRETE**

#### **Article 1er – Objet de l'Enquête**

La Commune a engagé la révision de son document d'urbanisme - délibération en date 14 septembre 2015.  
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan Local d'Urbanisme de la Commune de Verdelot.

#### **Article 2 – Date – Durée de l'Enquête Publique et Modalités de mise a Disposition du dossier au Public**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés :

Du **MARDI 09 AVRIL 2019 à 9H00** au **SAMEDI 11 MAI 2019 à 12H00**, soit 33 jours consécutifs

**Au siège de la CC2M et à la Mairie de Verdelot  
Aux lieux et heures d'ouverture habituelle**

Afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, sur le registre dématérialisé, ou les adresser, par écrit, à l'attention de :

Monsieur le Commissaire Enquêteur

ou

par courriel

**Mairie de Verdelot  
4 place Albert Boyer  
77510 Verdelot**

**PLUVerdelot@gmail.com**

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique dédié au siège de la Communauté de Communes des 2 Morin, et sur le site internet <http://www.cc2morin.fr/>.

#### **Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur**

Monsieur Alain LEGOUHY, retraité depuis 2011, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le premier vice-président du Tribunal Administratif de MELUN.  
Monsieur Alain LEGOUHY siègera à la Mairie de la Commune de Verdelot où toutes observations doivent lui être adressées, et à la Communauté de Communes des 2 Morin, aux lieux et heures désignés ci-après.

#### **Article 4 – Recueil des Observations du Public**

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations faites sur le projet de la révision du PLU de la Commune de Verdelot, les :

**En Mairie de VERDELOT – (4 place Albert Boyer – 77510 Verdelot)**

<b>MARDI 09 AVRIL 2019</b>	<b>de 09H00 à 12H00</b>
<b>MERCREDI 24 AVRIL 2019</b>	<b>de 14H00 à 17H00</b>
<b>SAMEDI 11 MAI 2019</b>	<b>de 09H00 à 12H00</b>

**Au Siège de la CC2M – (1 rue Robert Legraverend – 77320 LA FERTE-GAUCHER)**

<b>JEUDI 02 MAI 2019</b>	<b>de 9H00 à 12H00</b>
--------------------------	------------------------

**Article 5 – Clôture de l'Enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur. Après examen des observations consignées ou annexées au registre, le Commissaire Enquêteur transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées au Président de la Communauté de Communes des 2 Morin dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au code des relations entre le public et l'administration.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire sera amené à se prononcer, par délibération, sur l'approbation du projet en sa version définitive.

Monsieur le Préfet, Monsieur le Président de la Communauté de Communes, Monsieur le Responsable des Services de la CC2M et Monsieur le Technicien du service Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 6 – Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur**

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Verdelot.

Une copie de ce rapport et de ces conclusions sera communiquée :

- A Monsieur le Préfet de SEINE ET MARNE
- A Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN

**Article 7 – Mesures de Publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Président de la Communauté de Communes des 2 Morin, 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux diffusés dans le Département de SEINE ET MARNE désignés ci-après :

- Le Pays Briard
- Le Parisien 77

Cet avis sera affiché à la Mairie de Verdelot et au siège de la Communauté de Communes, sur tous les panneaux d'affichage de la commune et publié par tous autres procédés en usage dans la Communauté de Communes.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Président.

Une copie de l'avis publié dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- Avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

**Article 8 – Informations**

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur Cyril Gaudry au siège de la Communauté de Communes des 2 Morin.

**Article 9 – Notification**

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Préfet de SEINE ET MARNE
- A la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN
- Au Commissaire Enquêteur,
- Au Maire de Verdelot

Fait à LA FERTE-GAUCHER, le 12 mars 2019

José DERVIN

Président de la Communauté de  
Communes des 2 Morin,  
Maire de La Trétoire.



## 2. DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

12 février 2019

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

N° E19000018/77

#### Décision désignation commissaire

Vu, enregistrée le 6 février 2019, la lettre par laquelle M. le Président de la Communauté de communes des 2 Morin demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verdelot.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Maurice Declercq, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : M. Alain Legouhy est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la Communauté de communes des 2 Morin, à M. le Maire de la commune de Verdelot et à M. Alain Legouhy.

Fait à Melun, le 12 février 2019.

Le premier vice-président,

  
Maurice DECLERCQ

### 3. CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE



## Certificat Affichages et de Publications

Je soussigné Jean-François Delesalle, Président de la Communauté de communes des 2 Morin, atteste que :

- l' **arrêté prescrivant l'enquête publique** du projet de PLU

de Verdelot, arrêté n° A09-2019 du 12 mars 2019

a été affiché du 19 mars 2019 au 13 mai 2019.

- l' **avis d'enquête publique** du projet de PLU

de Verdelot, prescrit par arrêté n° A09-2019 du 12 mars 2019

a été affiché du 19 mars 2019 au 13 mai 2019.

a été publiés dans 2 journaux départementaux, le Parisien et le Pays Briard, le 19 mars 2019.

les 2ème publication dans les 8 premiers jours de l'enquête ayant été faites dans 2 journaux départementaux, le Parisien et le Pays Briard, le 12 avril 2019.

En foi de quoi, la présente attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit.

A LA FERTE-GAUCHER, le 13 mai 2019  
Le Président de la Communauté de communes  
des 2 Morin  
Jean-François DELESALLE



#### 4. DELIBERATION DE LA CC2M PRESCRIVANT LE PLU EN DATE DU 28JUN 2018



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DES 2 MORIN

Bellet, Boitron, Chartronges, Choisy en Brie, Doue, Hondevilliers, Jouy sur Morin, La Chapelle-Moutils, La Ferté-Gaucher, La Trétoire, Lescherolles, Leudon-en-Brie, Meilleray, Montdauphin, Montenils, Montolivet, Orly sur Morin, Rebais, Sablonnières, St Barthélémy, St. Cyr sur Morin, St. Denis les Rebais, St. Germain sous Doue, St. Léger, St Martin Vieux Maisons, Saint Martin des Champs, St. Ouen sur Morin, St Remy de la Vanne, St Siméon, Verdelot et Villeneuve sur Bellot  
(Siège : 1 Rue R Legraverend, 77320 La Ferté Gaucher)

SP/

Nombre de  
Membres :  
  
en exercice 50  
  
Quorum : 24  
  
présents 36  
pouvoir 06  
votants 42

Délibération  
n°40/2018

OBJET

Urbanisme

ARRET DU PROJET DE  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME ET  
BILAN DE LA  
CONCERTATION  
COMMUNE DE  
VERDELOT

L'an deux mil dix-huit –  
le : 28 juin à dix-neuf heures,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Foyer rural de la Commune de Rebais, sous la  
présidence de Mr José DERVIN,

Date de convocation 22 juin 2018

Présents –

BELLOT : François HOUSSEAU  
BOITRON : Laurent CALLOT\*  
CHARTRONGES : André TRAWINSKI  
CHOISY EN BRIE : Daniel TALFUMIER  
DOUE : Jean-François DELESALLE,  
JOUY SUR MORIN : Luc NEIRYNCK, Michael ROUSSEAU, Sylvie THIBAUT, Christophe LEFLOCH  
LA CHAPELLE-MOUTILS : Thierry BONTOUR  
LA FERTE GAUCHER : Yves JAUNAUX, Hervé CRAPART, Nathalie MASSON, Michel LEFORT, Héléne  
BERGE, Roger REVOILE,  
LA TRÉTOIRE : José DERVIN  
MONTDAUPHIN : Philippe DE VESTELE  
MONTENILS : Jean-Pierre LAURENT  
MONTOLIVET : Daniel PERDREAU\*  
ORLY SUR MORIN : Sylvette DOOSCHE\*  
REBAIS : Germain TANIÈRE, Richard STEHLIN, Bleuette DECARSIN  
SAINT CYR SUR MORIN : Edith THEODOSE, Marguerite LAFOND, Francis DELARUE,  
SAINT DENIS LES REBAIS : Anne CHAIN LARCHÉ  
SAINT GERMAIN SOUS DOUE : Yvan SEVESTRE  
SAINT LEGER : Marie-France GUIGNIER  
SAINT OUEEN SUR MORIN : Gilles RENAULT  
SAINT REMY DE LA VANNE : Pierre COUDRON  
SAINT SIMÉON : Régis D'HONDT  
VERDELOT : Remy LEMOINE  
VILLENEUVE SUR BELLOT : Jean-Claude LAPLAIGE et Colette GRIFFAUT  
\*suppléants

Absents excusés : CHOISY EN BRIE : Liliane ROZEC, DOUE : Claude RAIMBOURG, HONDEVILLIERS :  
Gilles MARTIAL, LA FERTE GAUCHER : Michèle DARSON, Dominique FRICHET, Michel JOZON  
LESCHEROLLES : Roger REVEL LEUDON-EN-BRIE : Joël RACINET, MEILLERAY : Jean-Pierre BERTIN  
MONTENILS : Jean-Pierre LAURENT, REBAIS : Monique BONHOMME, SABLONNIÈRES : Dominique  
LEFEBVRE, SAINT BARTHELEMY : Michel ROCH, SAINT MARS VIEUX MAISONS : Patrick PETTINGER,  
SAINT MARTIN DES CHAMPS : Lysiane GERMAIN

Pouvoirs : Liliane ROZEC qui donne pouvoir à Daniel TALFUMIER, Claude RAIMBOURG qui donne  
pouvoir à Jean-François DELESALLE, Michèle DARSON qui donne pouvoir à Michel LEFORT, Roger  
REVEL qui donne pouvoir à Sylvie THIBAUT, Monique BONHOMME qui donne pouvoir à Germain  
TANIÈRE, Michel ROCH qui donne pouvoir à Remy LEMOINE

Secrétaire de séance : Edith THEODOSE

Le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants, R. 153-3 et suivants et L. 103-6 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Verdelot en date du 14 septembre 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'urbanisme et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables qui s'est tenu en conseil municipal le 06 mars 2017 ;

Vu le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables qui s'est tenu en conseil communautaire le 29 juin 2017;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 14 septembre 2015 décidant d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Verdelot en date du 06 mars 2017 autorisant la Communauté de Communes des 2 Morin à poursuivre la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération de la Communauté Communes des 2 Morin en date du 23 mars 2017 acceptant de poursuivre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Verdelot.

Vu la délibération relative à l'avis de la commune de Verdelot sur le projet de PLU arrêté en date du 28 mai 2018 ;

Le Président rappelle les raisons qui ont conduit la commune de Verdelot à engager l'élaboration du PLU :

- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation ;
- Améliorer l'équilibre en terme de démographie, de logements et d'équipements ;
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les hameaux ;
- Diversifier l'offre du logement ;
- Améliorer le bâti ancien ;
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de transport.

Le Président rappelle également les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre conformément à la délibération du conseil municipal de Verdelot en date du 14 septembre 2015 :

- mise à la disposition du public d'une boîte à idées : aucune idée ou remarque n'y a été déposée

- publications dans un journal local, bulletin municipal :

- Le PLU a été mentionné dans le bulletin municipal de Mars 2017

- réunions publiques :

- Le 26 avril 2017 à la salle des fêtes (une cinquantaine de participants) : présentation de la démarche PLU, des principales conclusions du diagnostic et des orientations du PADD ;
- Le 01 décembre 2017 à la salle des fêtes (une trentaine de participants) : présentation du projet de PLU dans son ensemble et notamment des dispositions réglementaires et des OAP.

En plus des modalités de concertation ci-dessus :

- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie : il est resté vierge ; aucune remarque n'y a été consignée ; des courriers ont été adressés en commune pour des demandes de déclassement de parcelles
- Organisation d'une réunion thématique sur l'agriculture et la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles : cette réunion s'est déroulée le 28 juin 2017 à la salle des fêtes (une dizaine de participants) ;

Dans le cadre de la concertation, les principaux échanges ont porté sur :

- L'objectif démographique apparu comme ambitieux et difficile à atteindre compte tenu de la tendance démographique actuelle ;
- Le développement économique au lieu-dit Le Pré Martois considéré comme inopportun compte tenu des risques d'inondation ;
- La nécessité d'accroître la structuration en équipements publics et en transports collectifs pour garder les habitants sur la commune ;
- Le constat dommageable de la difficulté à faire émerger le projet de Parc Naturel Régional ;
- L'identification des bâtiments pouvant connaître un changement de destination dans les hameaux et les fermes isolées ;



Les remarques formulées lors de la concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU.

Le Président rappelle le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal de Verdelot et du conseil communautaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, par 42 voix pour :

- DE TIRER un bilan favorable de la concertation ;
- D'ARRETER le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- DE SOUMETTRE pour avis le projet de PLU, conformément à l'article L. 153-16 :
  - Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
  - A l'autorité environnementale en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;
  - A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Le projet de plan arrêté sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président.

La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunal et dans la mairie concernée, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme. Elle sera également transmise au préfet. Le dossier de PLU est consultable en mairie et au siège de la communauté de communes.

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire	
Transmis en	
préfecture	
le 26.2.18	
Affiché le	
Fait à Verdelot, le	
26.2.18	
Le Président	

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits. Au registre suivent les signatures

Le Président,

José DERVIN

