

Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Quiers



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 18/01/2021 au 16/02/2021

Christian HANNEZO
Commissaire enquêteur



Rapport d'enquête Publique
Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

1 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

1.1 Rappel succinct de l'objet de l'enquête

1.1.1 Préambule

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a fait une présentation du cadre de l'enquête, relaté son déroulement, a étudié le projet examiné les observations recueillies faites durant celles-ci et classées par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

1.1.2 Rappel de l'objet de l'enquête

Le dernier document d'urbanisme local approuvé (POS) date du 12 octobre 1993. Ce POS est devenu caduc le 27 mars 2017 par application de la loi ALUR. Dans l'attente de l'approbation d'un PLU, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique. L'enquête publique a pour objet de proposer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de QUIERS.

Par décision du 08 / 10 / 2020 référencée sous le numéro E20000069 / 77, Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Christian HANNEZO, en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quiers.

1.2 Régularité de la procédure

1.2.1 Rappel sur le déroulement de l'enquête

Les modalités ont été les suivantes :

L'enquête s'est déroulée **du 18 janvier 2021 au 16 février 2021 inclus**

Dates d'ouverture d'enquête : **18 01 21**

Dates de clôture : **16 02 21**

Durée : **30 jours consécutifs**

Organisateur de l'enquête : **le maire de QUIERS**

Le dossier d'enquête était disponible, sur un site internet (via un lien) soit à partir d'un poste personnel ou sur un poste spécialement mis à disposition du public, à l'accueil, pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier sous forme papier était consultable en mairie aux heures d'ouverture.

L'information du public a été réalisée par l'affichage de l'avis d'enquête, chaque habitant a reçu dans sa boîte aux lettres une copie de l'avis d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, le public a pu déposer ses observations sans gêne.

1.3 Objectif de la démarche

Tous les objectifs du PADD (3.3.2 du rapport) se déclinent de manière réglementaire, grâce à un zonage adapté le territoire est ainsi découpé de la manière suivante :

Une zone urbaine qui correspond au bourg de Quiers et les hameaux (le Fermeté et les Loges) qui comprend :

- Une zone UA (bourg de QUIERS)
- Une zone UH correspondant aux hameaux

Rapport d'enquête Publique
Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

- Une zone UY correspondant à la zone industrielle située à l'extrême sud-ouest du territoire communal.

Une zone à urbaniser qui comprend une zone 1 AU (voir OAP AU 3.3.3 du rapport)

Une zone agricole qui comprend une zone A correspondant aux espaces agricoles

Une zone naturelle correspondant à la zone N dédiées aux espaces naturels

1.4 Les enjeux du projet

QUIERS, un bourg, 2 hameaux, une zone industrielle (provenant en partie du site de Grandpuits). Une vaste zone agricole.

Population (2017) : 668 habitants

Superficie : 1179 ha.

1.4.1 Situation

La commune se situe dans le centre de la Seine-et-Marne, à proximité de NANGIS et MORMANT et à quasi équidistance de MELUN, PROVINS et MONTEREAU-FAULT-YONNE, localisées à une trentaine de kilomètres. Elle appartient à la communauté de commune de la Brie Nangissienne, qui regroupe 20 communes et un peu moins de 28000 habitants.

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

1.4.2 Consommation d'espaces et densification

En adéquation avec les orientations du schéma régional, le projet de PLU tend à maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles, en favorisant la densification (utilisation de dents creuses, changements de destination de bâtiments existants...) et en limitant les extensions urbaines.

Les extensions projetées à hauteur de 2,04 ha s'inscrivent dans les capacités permises à horizon 2030.

1,39 % d'extensions à vocation résidentielle est prévue au sein et en continuité du tissu urbanisé du bourg principal. Ces zones 1AU sont couvertes par deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Un emplacement d'une surface de 0,65 ha est également réservé pour la création d'une nouvelle station d'épuration un peu à l'écart du bourg en accord avec la nature de l'équipement.

1.4.3 Préservation du patrimoine naturel et paysager

La trame Bleue de QUIERS comprend notamment le réseau hydrographique du Ru d'Avon et du Ru de la Lozière, des zones humides et des mares. La ripisylve de ces rus contribue également à la trame verte communale, composée de quelques boisement, haies et alignements d'arbres plus ponctuels.

Le projet de PLU assure la préservation de ce patrimoine naturel et paysager. En effet, les boisements sont protégés par un zonage en zone N ou la constructibilité est limitée, la plupart d'entre eux étant de plus identifiés en tant qu'espaces boisés classés (EBC). Les mares sont reportées dans le plan de zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de même que plusieurs jardins et vergers qui assurent notamment un rôle de transition en frange des espaces urbanisés, ainsi que certains alignements d'arbres et haies.

Des dispositions réglementaires sont également prises pour le maintien des zones humides (les zones humides avérées sont transcrites dans le zonage avec des mesures dédiées dans le règlement, les obligations relatives à la présence de zones potentiellement humides sont rappelées au début de la partie dédiée à chaque zone), une bande de recul de 5 m de part et d'autre du point haut des berges des cours d'eau est prévue. Le projet de PLU encourage par ailleurs le recours aux essences locales pour les plantations.

Rapport d'enquête Publique

Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

Le projet de PLU vise à sauvegarder le patrimoine bâti de la commune (église, lavoirs, bâtiments agricoles remarquables...) et encadre l'aspect des nouvelles constructions et projets de rénovation afin de maintenir l'identité villageoise.

Les divers avis exprimés demandent à renseigner le plan de zonage « trop muet » sur les noms de rue, des rus et notamment des bâtiments réservés.

1.4.4 Protection contre les risques technologiques

La commune est concernée par différents risques et nuisances (remontées de nappes phréatiques le long du ru d'Avon, retrait-gonflement des argiles, risques technologiques, traversée de canalisation de transport de matières dangereuses, nuisances sonores liées aux infrastructures). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) insiste sur la nécessité de les prendre en compte avec une réglementation adaptée et à travers les choix des secteurs à développer.

1.4.5 L'économie

En plus de la zone économique accueillant une partie de l'usine chimique Boréalys, la commune accueille de façon diffuse quelques entreprises dans les secteurs de l'agriculture, de la construction, du commerce et des activités de services, générant au total 69 emplois en 2013. Il n'y a pas de commerces ni d'équipement touristique sur le territoire.

En adéquation avec le caractère rural et résidentiel de la commune, le document prévoit, outre la pérennisation de l'existant, les possibilités d'accueil et de développement d'activités ne générant pas de nuisances au sein du tissu urbanisé. Afin de conforter l'activité agricole, l'étalement urbain est limité à certaines possibilités de diversification d'activités sont autorisées, telles que la création d'hébergements touristiques. Cela rejoint la volonté de développer le « tourisme vert » en mettant en valeur les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural (dont certains corps de ferme représentatifs du bâti traditionnel local, l'église, les lavoirs...) et en valorisant les chemins ruraux. Un commerce de proximité est souhaitable et favorisé pour remédier à l'isolement du village et aussi à l'accueil des personnes âgées dont l'hébergement sera pris en compte dans les futures constructions.

1.4.6 Transport et déplacement

QUIERS est essentiellement accessible par la route et l'usage de la voiture reste prépondérant. Il n'y a pas de ligne régulière de transport en commun desservant la commune, mais elle bénéficie du service de transport « à la demande » mis en place par la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne (CCBN), et de la proximité des gares de NANGIS et MORMANT situées à 7 et 8 km. Les objectifs du PADD sont orientés vers la prise en compte du stationnement dans le bourg et la protection des chemins ruraux, dont certains sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

Le projet PLU gagnerait à se saisir davantage de la problématique des mobilités actives et alternatives à la voiture individuelle (vélo, covoiturage...), notamment pour faciliter le rabattement vers les gares. La présence d'un itinéraire inscrit au Schéma Départemental des itinéraires cyclables, mentionné dans le rapport de présentation, inciterait à porter l'analyse à une échelle intercommunale, ou le cas échéant à décliner des orientations prises à une échelle plus globale.

1.4.7 Logement

Le projet PLU fixe un objectif de croissance démographique, plutôt volontariste, de l'ordre de 0,82 % permettant d'atteindre 750 habitants à l'horizon 2030, avec la création de 38 logements. Le potentiel constructible est de 42 logements (26 logements en densification et 16 en extension), le différentiel constituant une marge de manœuvre, en cas de rétention foncière notamment.

Le diagnostic établit que le parc de logements à QUIERS est majoritairement constitué de logements de grande taille, avec des propriétaires occupants et qu'il existe donc peu de locatif. Le PADD met en exergue la volonté de maintenir un parc de logement correspondant aux besoins des familles tout en permettant aux personnes âgées de rester sur la commune avec des logements adaptés à leur situation. En complément de l'OAP relative à la zone 1AU rue du fort, qui prévoit des logements locatifs privés dans la zone, le projet de PLU des avis de PPA demandaient à préciser davantage ce qui est prévu pour répondre à cet objectif de diversification (taille, typologie) de l'offre de logement à l'échelle globale de la commune.

Rapport d'enquête Publique

Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

1.5 Conclusion générale

1.5.1 Bilan de la procédure

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur l'élaboration d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions et des modalités définies dans l'arrêté communal n° 2020/28/ du 17 décembre 2020.

Les conditions d'accueil du public souhaitant consulter le dossier d'enquête ou déposer une observation étaient satisfaisantes, y compris pour les personnes à mobilité réduites (PMR).

Les insertions de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux « la République et le Parisien » ont été réalisées comme

Cela était prescrit, au moins 15 jours avant le début d'enquête et 8 jours après

L'enquête a donné lieu à 15 observations déposées comme suit :

- 6 courriers remis en main propre au cours des permanences avec des observations « orales »
- 4 déposées sur le registre papier au cours des permanences
- 4 déposées sur le registre dématérialisé
- 1 courrier reçu par courrier postal

Ces observations portaient essentiellement :

- 6 observations sont plutôt favorables au PLU et les personnes qui les ont déposées, ont profité de l'enquête publique pour revendiquer une évolution de classement de leur propriété, vers un classement permettant la constructibilité. Le maitre d'œuvre a abondé dans le sens de celles qui ne consommaient pas de terres agricoles.
- 4 observations sont plutôt critiques au PLU, refusant toute évolution d'urbanisation. Face à ces critiques, le maitre d'œuvre dans sa réponse, « voir mémoire en réponse » a démontré les exigences d'évolution des textes supra-communaux et à rappeler la capacité d'accueil du peuple Français et le « vivre ensemble ».
- 8 observations ont été classées défavorables au PLU. Celles d'une part par ceux qui ont émis une critique (citées plus haut). Et, celles qui refusent l'emprunt de leur cour privée (copropriété) pour donner accès à un terrain dont le propriétaire souhaite obtenir un permis de construire. Cela supposerait, un élargissement de la voie d'accès actuelle (à pied) déjà octroyée par le passé par les copropriétaires et d'y faire passer les réseaux. Face à cette levée de boucliers, le maitre d'œuvre dans sa réponse a classé ce terrain en « jardins protégés », en soulignant toutefois les résurgences locales, les conditions de circulation et de stationnement déjà saturées actuellement dans la cour privée, que des travaux, des passages réguliers d'engins de chantier ne feraient qu'accentuer ces phénomènes. De plus, ce terrain enclavé est situé sur une ancienne mare comblée qui pourrait aussi subir des résurgences par temps de pluie.
- Les autres observations portaient sur des limites de zones ou des classements non souhaités dont le maitre d'œuvre dans ses réponses à essayer dans la mesure du possible d'abonder dans le sens des demandes.

Compte tenu des réponses apportées aux revendications et aux demandes exprimées, par le maitre d'œuvre, **j'estime que les points défavorables évoqués ne constituent pas de points bloquants.**

Les 0,6 % de la population qui ont émis un avis critique ont été informés que des terrains privés ne seraient pas préemptés par la mairie (comme cela était annoncé dans leurs observations), qu'il ne s'agissait que de classer certains terrains dit « dents creuses » dans les zones à urbaniser, et qui pourrait faire l'objet d'une construction si les propriétaires le décidaient. Le maitre d'œuvre a précisé dans ses réponses, d'une part qu'il n'y avait pas de projet de constructions aux Loges à proximité de leurs habitations (leurs inquiétudes) ni de consommations de terres agricoles au-delà de ce qui est autorisé par le schéma directeur de l'île de France. Il a précisé aussi les définitions exactes de dents creuses, ou de terrains préemptés afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté.

Ces précisions permettent de conclure que ces affirmations hostiles ne constituent pas de point bloquant, puisque fondées sur des jugements erronés et véhiculés par des rumeurs urbaines.

Rapport d'enquête Publique

Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

Dans le procès-verbal remis au maître d'œuvre le 22/02/2021, j'ai demandé une réponse aux remarques et réserves émises par les Personnes Publiques Associées (PPA). Tous les avis des PPA se trouvaient regroupés dans un dossier du « dossier d'enquête ». Elles avaient été sollicitées par l'ancienne législature mais n'avaient pas reçu à ce jour de réponse de la part de la nouvelle législature de la commune de QUIERS.

Les principaux points à faire évoluer étaient les suivants :

- La DRIE soulignait une incohérence entre la définition du rapport de présentation et le PADD concernant la présence des OAP dans les zones vertes et bleues du PPRT de la raffinerie TOTAL ;

Stationnement :

- L'avis de l'état demande, en réponse au DPUIF et pour être conforme à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme d'étudier les capacités de stationnement sur la commune de QUIERS de manière plus précise.

Circulation :

- La chambre d'agriculture d'Ile De France et la direction des territoires demande la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.
- L'avis de l'état souligne qu'il apparaît opportun de privilégier l'urbanisation dans la zone 1 AU qui fait l'objet de l'OAP 1 en y imposant des logements semi-collectifs et des petits collectifs à la place des maisons individuelles.

Densification :

- L'avis de l'état demande la typologie de logement souhaité (social, privé) dans la projection en matière de logements (42 d'ici 2030) afin de garantir la diversité du parc.
- L'avis de l'état souligne que le projet de PLU ne régleme nte pas la création de logement sociaux indiqués dans le rapport de présentation. Aucune disposition n'est traduite ni dans le règlement écrit ni dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité souligne une prévision d'une augmentation de population de 10% à horizon 2030, or il est constaté une diminution de la population entre 2011 et 2016 de 21 personnes.

OAP :

- L'avis de l'état demande à revoir les OAP en vue d'une simplification (projet d'aménagement) et d'une précision (typologie d'aménagement) au sens de l'aménagement attendu sur ces secteurs.

Bâti et zones agricoles :

- La CDPNAF demande l'identification sur le plan de zonage des bâtiments susceptibles de changer de destination.
- L'avis de l'état demande à ce que le rapport de présentation doit décrire les bâtiments agricoles pouvant être soumis à des changements de destination.

Règlement :

- La direction des territoires demande à revoir sur le règlement les dispositions relatives aux extensions et annexes (séparer les droits à construire des extensions et annexes).
- L'avis de l'état demande à compléter la liste des servitudes.
- L'avis de l'état désigne la non-conformité du rapport de présentation car il ne traite pas tous les thèmes exigés par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.
- L'avis de l'état demande à réglementer de manière plus explicité les moyens proposés permettant de répondre aux objectifs du PADD.
- L'avis de l'état demande d'interdire toutes les constructions ou installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 201 afin de répondre à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.
- L'avis de l'état demande à corriger la date d'annulation du SDAGE 2016 – 2021, figurant sur la page 97 du rapport de présentation. La date d'approbation du SAGE de l'Yerres doit être également ajoutée dans le rapport de présentation.
- Le nom des cours d'eau devrait être ajouté sur le plan de zonage.
- L'avis de l'état demande à ce que le règlement écrit en matière d'infiltration à la parcelle soit complété.
- L'avis de l'état demande à ce que les zones potentiellement humides de classes 3 doivent être identifiées sur le plan graphique.
- L'avis de l'état demande (afin d'être cohérent avec le SAGE de l'Yerres) d'assurer une meilleure protection des zones humides en interdisant tout projet qui pourrait engendrer une destruction de plus de 1000 m² de zone humide. Modifier le règlement écrit en conséquence.

Rapport d'enquête Publique
Enquête n° E20000069 / 77 Elaboration du PLU de la commune de Quiers.

- L'avis de l'état souligne que le PLU n'intègre pas le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage exécutoire depuis 2020.
- L'avis de l'état demande à intégrer dans le guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux (annexe 11) la carte actualisée en 2019 (<http://www.georisques.gouv.fr>) et de modifier en conséquence le rapport de présentation.
- L'avis de l'état demande à ce que le règlement du PLU doit préciser que les extensions doivent être limitées aux seuls bâtiments d'habitations existantes.
- RTE propose un guide « prévenir pour mieux construire » à intégrer dans le règlement.
- RTE propose une carte des servitudes et demande à la prise en compte des remarques concernant la mise à jour des ouvrages (en date du 04 03 2016).
- RTE demande des modifications au règlement du PLU (recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques).
- Le SAGE de l'Yerres demande à modifier le règlement du PLU pour :
 - Les zones humides
 - Les berges et cours d'eau
 - Les eaux pluviales

Le maître d'œuvre prend, dans son mémoire en réponse, l'engagement d'apporter toutes les mises à jour et les modifications demandées, tant sur le règlement que les différents documents du dossier du PLU. J'estime à cet égard que toutes les réponses apportées sont satisfaisantes.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je confirme que la procédure a été parfaitement respectée et que les observations déposées ont été examinées de façon concertée avec le maire de la commune et ont donné de sa part à une réponse argumentée.

Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait d'une manière satisfaisante.

Je considère que les réponses apportées par le maître d'œuvre respectent les orientations politiques portant sur le développement urbain.

Je considère que le découpage de zone est cohérent avec le PADD

J'approuve les réponses faites sur la partie règlementaire du PLU.

Je considère que les réponses faites aux observations et aux avis des personnes publiques associées (PPA) et au public sont satisfaisantes

MON AVIS MOTIVE

Sur la forme : je n'ai pas constaté lors de l'examen du dossier, au cours des réunions avec la commune de QUIERS et des discussions avec le public, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure ou le dossier d'enquête.

L'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe sur la procédure d'enquête ;

Sur le fond : mes conclusions argumentées ne font pas ressortir d'élément déterminant pour exprimer une réserve.

En conséquence, je délivre un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU de la commune de QUIERS

Le lundi 15 03 2021

Christian HANNEZO
Commissaire enquêteur

