

PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT avec les personnes publiques associées et consultées

**8 mars 2018
Mairie de Barcy**

Personnes présentes :

La réunion s'est tenue en présence de M. le Maire, de Mme Avide, secrétaire de mairie, et des personnes publiques associées suivantes : Mme Virginie ANDIAS, représentant la Direction départementale des territoires (DDT), M. COQUART, représentant de la Chambre d'agriculture, M. Didier LEGENDRE et Mme Stéphanie MENARD pour la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux, (CAPM), ainsi que Mme Élodie MAZIN pour la Chambre de commerce et d'industrie (CCI77).

Le Cabinet DURIS-MAUGER & LUQUET, bureau d'études en urbanisme missionné par la commune, était représenté par Yves DURIS-MAUGER et Elsa MARTIN.

Absents excusés : Etait excusé M. Etienne PAJOT, du Conseil Départemental (CD77), qui a transmis un avis par courrier électronique le 28 février 2018 (annexé à ce PV).

La liste des personnes présente est annexée au présent compte-rendu, ainsi que la liste des personnes publiques associées et consultées qui ont été invitées et accusés de réception.

La réunion s'est tenue en Mairie de Barcy, le jeudi 8 mars à 10h.

Déroulé :

Monsieur le Maire a introduit la réunion, et rappelé le contexte du projet, notamment le fait de permettre à d'anciens hangars et corps de ferme désaffectés et difficilement accessibles de faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, et justifiant de modifier l'emplacement de la zone à urbaniser. Le PLU approuvé en 2013, sous le précédent Conseil Municipal, prévoyait l'urbanisation de dents creuses, ce qui convient bien à l'actuelle équipe municipale. Il s'agit de permettre à de nouveaux habitants de s'installer dans la commune, dans un cadre de qualité, et pour s'assurer du maintien de l'ouverture des classes, après les investissements réalisés par la commune pour l'extension de son école (suite à l'augmentation de la population à Chambry notamment, avec qui la commune est en regroupement scolaire). Le Maire espère, avec l'augmentation de la

population, rendre sa commune plus attractive pour le développement de nouveaux services à la population. Par ailleurs, il existe également un enjeu financier à l'accueil de nouveaux habitants, pour conserver une capacité d'investissement pour aménager et équiper la commune.

Le Bureau d'études a ensuite fait une présentation du dossier de révision allégée à l'aide d'un diaporama, annexé à ce procès-verbal.

Il a été rappelé les objectifs du projet et le choix de la procédure, la révision allégée étant rendue nécessaire du fait de la modification des surfaces agricoles consommées, et de la suppression d'un élément considéré comme remarquable au plan local d'urbanisme. Les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas touchées.

Il a été rappelé que la procédure de révision allégée impose la compatibilité du projet avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), entré en vigueur fin 2013. Ce document vise à privilégier la densification et contraint les extensions urbaines. Le projet rentre dans les surfaces autorisées par le SDRIF (de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de référence). Le nombre d'habitant actuel et les permis délivrés après 2014 montrent clairement que l'objectif de densification (humaine et des espaces d'habitat), de 10% au minimum, sera même dépassé en 2030.

Quelques données sur la commune ont été présentées (dynamique de population, nombre de logements, équipements), état initial de l'environnement de la commune et du site concerné par la révision allégée (zones humides, ZNIEFF, continuités écologiques, servitudes liées à la canalisation de gaz, patrimoine architectural et paysager).

Les modifications apportées aux différents documents du PLU ont ensuite été détaillées (plan de zonage, règlement, orientation d'aménagement), avec un rappel des principaux impacts sur l'environnement.

Enfin, le calendrier a été présenté, avec une enquête prévue en avril-mai, et une approbation du projet en juin 2018.

Les échanges et questions sur le projet ont eu lieu au fil de l'exposé, et le contenu est synthétisé ci-dessous :

Observations :

- Justification de la compatibilité au SDRIF du point de vue des emplois :

Mme Mazin fait remarquer que les objectifs en termes d'emplois ne sont pas présentés. Même si l'augmentation de la population suffit à remplir l'objectif, il serait intéressant de compléter le dossier de ce point de vue.

- Compatibilité aux autres documents supra-communaux :

Mme Ménard rappelle que la CAPM dispose d'un PLH que le projet doit prendre en compte.

- Choix de la zone à urbaniser :

Mme ANDIAS demande pourquoi l'urbanisation de la zone IIAUa n'a pas été choisie. Le bureau d'étude précise que la voie desserte qui apparaît au cadastre n'est pas aménagée, il s'agit d'en chemin. M. le Maire précise que cette zone d'extension est prévue depuis très longtemps, déjà zone Na depuis de nombreuses années au POS. Les résidents sont conscients que cette zone ne fera probablement jamais l'objet d'une urbanisation, en raison du coût d'équipement. Mme ANDIAS précise également qu'avec le nouveau Code de l'Urbanisme, les zones AU qui ne font l'objet d'aucun travaux ou acquisitions majeures retombent d'office en zone agricole au bout de 9 ans. Le PLU ayant été approuvé en 2013, la zone IIAUa serait supprimée en 2022, soit dans 5 ans, sauf à procéder à une révision générale re-créeant la zone.

- Nouvel accès prévu de la zone :

Mme ANDIAS fait remarquer que le nouvel accès prévu permet de ne plus déboucher dans une ruelle. L'accès devrait ainsi être facilité. M. le Maire précise que de plus, une ancienne grange en ruine sera démolie sur le tracé de l'accès, ce qui rend service au propriétaire. Le projet est donc connu et accepté par les riverains immédiats de l'accès.

- Règlement et Code de l'urbanisme

Mme ANDIAS relève que c'est le nouvel article du Code de l'Urbanisme : R.151-21, qui est mentionné dans le règlement de la zone IAU, au lieu de l'ancien : R123-10-1, à corriger. Il faudra également justifier qu'il soit écarté dans la notice explicative.

Elle rappelle également qu'il faut règlementer les articles 6 et 7 y compris pour les équipements publics, ou bien supprimer les dispositions spécifiques pour les équipements, puisqu'au vu de la zone, elles ne semblent pas utiles.

- Gestion des eaux pluviales

Mme ANDIAS constate que le règlement prévoit le rejet des eaux pluviales dans le réseau et à défaut l'infiltration, or le SDAGE demande l'inverse. M. le Maire précise que l'assainissement est en non collectif dans la commune et que les infrastructures ont été refaites récemment.

- Destinations autorisées pour les activités dans la zone

Mme MAZIN demande si les activités sont autorisées dans la zone IAU. Tout étant interdit hormis les logements et les équipements publics, elle propose d'autoriser les activités intégrées à l'habitat. Elle propose d'autoriser un maximum de 50m², et M. LEGENDRE, suggère de les soumettre à la condition d'être compatible avec l'environnement, à vocation d'habitat.

- Choix de desserte pour la zone

Mme ANDIAS demande pourquoi il n'a pas été proposé un projet avec la

réalisation d'au moins une des sorties prévues à l'OAP (rue de Marelle ou raccordement vers l'allée du pré des Massons). M. le Maire répond qu'il aurait fallu pour cela augmenter la zone, mais que la commune ne souhaitait pas risquer de dépasser les surfaces autorisées par le SDRIF, et d'autre part qu'à l'Est du site vers la rue de Mardelle, une situation particulière empêchait toute transaction, et à l'Ouest, les riverains de l'allée des massons sont réticents à toute circulation. Les entrées sorties sont donc prévues pour un projet à long terme dans le cas d'une extension après 2030, mais pour des raisons d'acceptabilité du projet, il a été préféré un projet en impasse avec préservation des sorties futures, et dimensionnement permettant le ramassage des ordures ménagères et les accès pompiers.

- Desserte et emplacements réservés

Mme ANDIAS demande pourquoi des emplacements réservés n'ont pas été inscrits dans le prolongement des voiries prévues à l'OAP, pour raccordement futur à la voirie communale. Dans des jurisprudences récentes, alors qu'un permis de construire en zone agricole avait été refusé au motif que le bâtiment allait à l'encontre d'un principe de desserte figurant aux OAP (mais non reporté sous forme d'emplacements réservés), la décision de refuser l'autorisation d'urbanisme a été annulée au motif qu'une OAP ne crée pas de droit pour le propriétaire, contrairement à l'emplacement réservé (droit de délaissement). La commune ne pourrait donc pas s'opposer à la construction d'un bâtiment agricole sur le tracé de desserte prévu à l'OAP.

M. DURIS-MAUGER indique que le tracé des voiries n'est pas précis à ce stade, l'OAP ne donnant que des indications de principe, tandis que l'emplacement réservé fige précisément les surfaces à acquérir.

Mme ANDIAS précise que pour créer un emplacement réservé en zone agricole, il faudrait passer par une modification de droit commun, car on réduit la constructibilité agricole du terrain. Si les emplacements réservés existent mais doivent être modifiés, on peut passer par une modification simplifiée, beaucoup moins lourde et moins coûteuse pour la collectivité. Cette solution paraît adaptée à M. le Maire, même s'il craint un mécontentement chez les propriétaires.

- Délais de livraison des logements

M. COQUARD demande dans quels délais les logements qui seront autorisés dans la zone pourront être livrés. M. DURIS-MAUGER estime que les premiers habitants pourraient s'installer au plus tôt dans 3 ans. Il est demandé si la commune sait combien de logements seraient autorisés dans la zone, M. le Maire répond que le projet validé en Conseil Municipal prévoit 20 maisons.

- Règlementation articles 8 et 10 pour les annexes

M. LEGENDRE note que la hauteur maximale des annexes est prévue à 5m, mais qu'aucune distance n'est imposée entre la construction

principale et les annexes isolées à l'article 8, ce qui ne lui semble pas opportun (hormis pour les annexes de moins de 10m²).

- Commission CDPENAF

Mme ANDIAS demande si un passage devant la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) est prévu. Le bureau d'études précise que le dossier a été envoyé en CDPENAF en même temps qu'aux personnes publiques associées et consultées, et que la réunion de présentation de la CDPENAF n'avait lieu qu'à sa demande. Mme ANDIAS suggère de contacter la CDPENAF pour s'assurer qu'ils prévoient bien de traiter le dossier lors de la commission du 29 mars, afin de pouvoir démarrer l'enquête publique en avril.

L'ensemble des demandes de compléments et de modification étant accepté par le Maire, toutes seront prises en compte pour l'approbation de la révision allégée.

Il n'a pas été fait d'autres observations.

Plus personne ne souhaitant prendre la parole, la séance a été levée à 11h15.

Ce procès-verbal est envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure.

Ce procès-verbal sera inséré dans le dossier de l'enquête publique, accompagné d'une note technique qui détaillera les modifications proposées suite à la réunion d'examen conjoint et aux autres avis qui seraient reçus sur le projet : modification de la notice explicative, du règlement, et du plan de zonage pour les emplacements réservés à créer.

ANNEXES AU PV

- Liste d'émargement
- Liste des PPAC convoquées et accusés de réception
- Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- Présentation faite sur support vidéo-projeté