

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

## **Rapport du Commissaire Enquêteur**

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

## Table des matières

1	Objet de l'enquête.....	4
2	Les enjeux de la modification du PLU.....	4
3	Les caractéristiques de la commune.....	4
3.1	La situation géographique et administrative de la commune.....	4
3.1.1	La situation géographique.....	4
3.1.2	La situation administrative.....	5
3.2	Le territoire.....	5
3.3	La population.....	6
3.3.1	L'évolution de la population.....	6
3.3.2	La composition de la population.....	6
3.3.3	Les caractéristiques des logements.....	6
3.4	Les équipements de la commune.....	6
3.4.1	Les équipements scolaires.....	6
3.5	L'économie.....	7
3.6	L'environnement.....	7
3.6.1	Le site classé de Val d'Ancoeur.....	7
3.6.2	La ZNIEFF ( Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	7
3.6.3	Les trames verte et bleue.....	8
3.6.4	L'espace Naturel Sensible.....	9
3.7	Les services publics.....	9
L'assainissement.....	9	
3.7.1	L'eau potable.....	9
3.7.2	Les transports publics.....	9
3.8	Le patrimoine.....	10
3.9	Le réseau routier.....	10
4	Le Plan Local d'Urbanisme de 2016.....	11
4.1	Les prévisions démographiques et d'ouverture à l'urbanisation.....	11
4.2	Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	11
4.3	Le zonage.....	11
4.3.1	Le zonage U.....	11
4.3.2	La zone A (Agricole).....	12
4.3.3	La zone N (zone naturelle).....	12
5	La modification du Plan Local d'Urbanisme.....	13
5.1	Le règlement.....	14
5.1.1	Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	14
5.1.2	Article 3 : Accès et voirie.....	15
5.1.3	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone A).....	15
5.1.4	Hauteur des constructions (article 10).....	15
5.2	Les emplacements réservés.....	16
5.2.1	Emplacement réservé pour la création d'une aire de retournement rue du bourg.....	17
5.2.2	Création d'une liaison directe entre la rue de la Fontaine et le sentier de la Forge.....	17
5.2.3	Création d'un espace réservé pour l'extension de la station d'épuration.....	17
5.3	Le plan de zonage.....	18
5.3.1	Les servitudes.....	18
5.3.2	Les liaisons vertes.....	18
6	Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	19
6.1	Organisation et déroulement de l'enquête.....	19
6.2	Les permanences du commissaire enquêteur.....	21
7	Les observations émises sur le projet de révision du PLU.....	21

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

7.1 Les observations émises lors de l'enquête publique.....	22
7.2 Les observations émises par les personnes publiques associées.....	22
8 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du projet de révision du PLU.....	23
9 La compatibilité de la modification de PLU avec les documents d'ordre supérieur.....	29
9.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	29
9.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	30
9.3 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	30
9.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	30
10 Prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	30
11 Synthèse des Observations du commissaire enquête.....	31
11.1 L'objet de l'enquête.....	31
11.2 L'analyse du déroulement de l'enquête et des décisions du maître d'ouvrage.....	32



# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

Bombon appartient à la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux » depuis le 1er janvier 2017. Elle regroupe 31 communes, soit près de 38 000 habitants. Le siège est au Châtelet en Brie.

Elle possède les compétences suivantes :

- Le développement économique.
- L'aménagement de l'espace communautaire.
- L'accueil des gens du voyage.
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- L'action sociale d'intérêt communautaire.
- L'eau potable et l'assainissement.
- L'aménagement numérique.
- Le réseau de lecture publique.
- La lutte contre l'incendie et de secours.

L'urbanisme est de la compétence des communes.

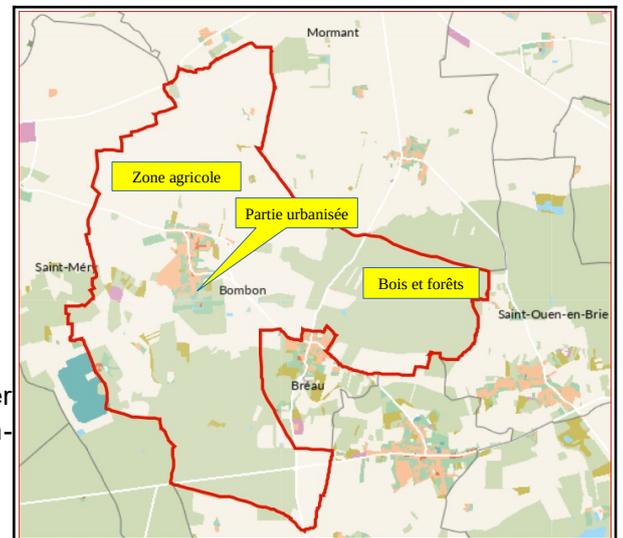


## 3.2 Le territoire

La surface de la commune est de 1 501 ha dont :

- 793 ha en agriculture,
- 621 ha en forêts,
- 17 ha en milieu semi-naturel et 3 ha en eau,
- 31 ha en espaces construits artificialisés,

La commune bénéficie d'un environnement naturel et forestier important et de qualité, qui déborde largement les limites communales.



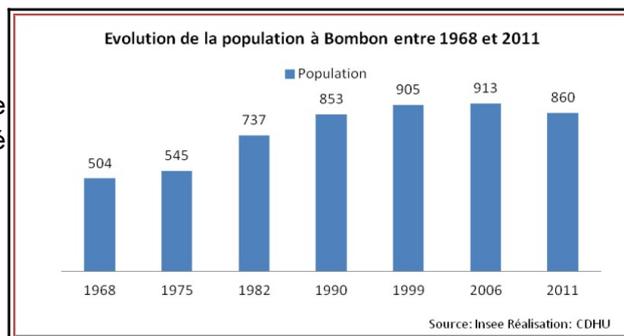
# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## 3.3 La population

### 3.3.1 L'évolution de la population

La commune comptait 961 habitants en 2017.

Elle a connu une croissance entre 1975 et 2000 et une baisse de 2000 à 2012. L'augmentation a, par contre, été sensible entre 2012 et 2017 (+ 2,6% par an)



### 3.3.2 La composition de la population

La part des habitants de plus de 60 ans de la commune est plus importante à Bombon que sur le département et a tendance à augmenter. On assiste à un vieillissement de la population.

Le revenu médian de la commune est de 24 500 € en 2017 par unité de consommation, qui est supérieur aux ceux de la Seine et Marne (22 820 €) et de la région Île de France (23 230 €).

### 3.3.3 Les caractéristiques des logements

Le parc comptait 386 logements en 2017 dont 89 % de résidences principales, 3,7 % de résidences secondaires et 7,3 % de logements vacants.

Le nombre de résidences secondaires a sensiblement baissé depuis les années 1990, pour être transformées en résidences principales.

La taille des ménages est de 2,7 habitants par logement (en baisse depuis 2006).

88 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

Le nombre de logements vacants (7,3%) démontre une situation de l'occupation équilibrée.

Seuls 8 logements sont en collectif. 50 % des logements sont antérieurs à 1948, mais le confort moyen est similaire voire supérieur aux moyennes cantonales et départementales.

Les logements sont de grande taille. 59 % des habitations ont plus de 5 pièces.

## 3.4 Les équipements de la commune

### 3.4.1 Les équipements scolaires

La commune dispose d'un groupe scolaire pour la maternelle et le primaire.

# **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Les élèves vont ensuite au collège à Mormant, puis au lycée à Nangis ou Melun.

## **3.5 L'économie**

La commune disposait de 98 emplois sur son territoire en 2011.

Les activités principales sont l'hôtellerie, la restauration et le sanitaire (maison de retraite).

Le Recensement Général de l'Agriculture de 2010 indique la présence d'une seule exploitation agricole sur la commune et de 5 unités de travail annuel. La production est orientée vers les céréales (blé, orge, maïs), les oléagineux et protéagineux ainsi que des cultures industrielles (betteraves...)

Les principaux pôles d'emploi extérieurs à la commune sont Melun, Nangis et l'agglomération parisienne.

Le nombre de chômeurs est sensiblement inférieur à celui de la Seine et Marne ( 4 %)

## **3.6 L'environnement**

### **3.6.1 Le site classé de Val d'Ancoeur**

Le ru d'Ancoeur a été classé « Site d'Exception » en 1985 par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie pour la qualité de son paysage.

Dans le périmètre du site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation spéciale, délivrée selon la nature des travaux, soit par le ministre des sites, soit par le préfet du département (articles L.341-10, R.341-10 et R.341-12 du code de l'environnement).

### **3.6.2 La ZNIEFF ( Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)**

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, qui sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, protégés ou menacés et caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

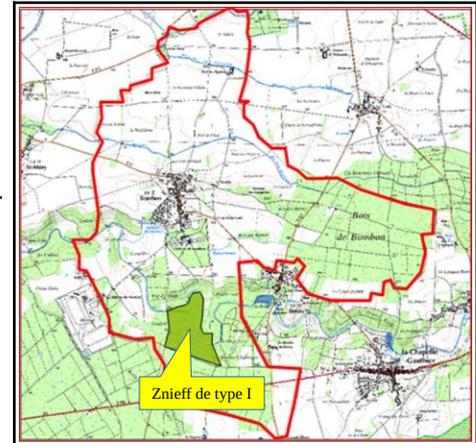
Le territoire communal est occupé par une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I (source : DRIEE).

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

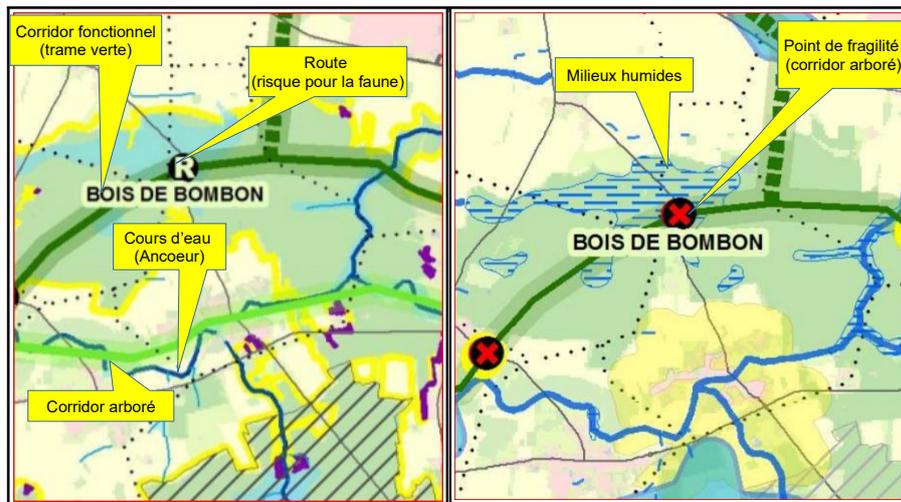
La surface est de 71 ha dans un domaine boisé.

Les études n'ont pas été finalisées à ce jour et peu de données sont disponibles.

Ce secteur est à préserver. Il est classé en zone Nens (Naturelle espace naturel sensible) au plan de zonage du PLU.



### 3.6.3 Les trames verte et bleue



Carte des composantes

Carte d'objectifs

D'après les cartographies retenues au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique), la commune de Bombon est particulièrement concernée par les corridors écologiques :

- une trame verte avec des corridors fonctionnels entre des réservoirs de biodiversité (Bois de Blandy, bois de Bombon, Forêt de Villermoy)

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

- une trame bleue avec la vallée de l'Ancoeur, d'une longueur de 42 km et avec un débit moyen de 0,9 m<sup>3</sup> /s.

Le territoire est également traversé par le ru des Moines, le ru de La Fontaine et le ru de Bressoy ainsi qu'un certain nombre de mares. Le SRCE a également relevé une importante zone humide.

### **3.6.4 L'espace Naturel Sensible**

La commune est concernée par l'Espace Naturel Sensible "Les Bordes Chalonges". Les milieux naturels présents sont constitués de bois, berges de rivière et mares. Celles-ci accueillent 7 espèces d'amphibiens et certaines espèces floristiques patrimoniales telles que l'utriculaire.

La variété des boisements permet l'existence d'un riche cortège d'oiseaux avec notamment le pic mar, la mésange noire ou encore le pouillot siffleur. Les prairies humides de fauche du bord de l'Ancoeur constituent un habitat remarquable en Seine-et-Marne.

### **3.7 Les services publics**

#### **L'assainissement**

L'assainissement est de type collectif (seuls 12 foyers disposent d'un assainissement autonome).

Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration d'une capacité de 1 000 équivalents habitants dont le fonctionnement n'est pas satisfaisant. La construction d'un nouveau dispositif doit être engagée prochainement sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes. Elle nécessite la création d'un emplacement réservé.

#### **3.7.1 L'eau potable**

La commune est alimentée par un champ captant de 6 puits à Livry-sur-Seine, captant la nappe du calcaire de Champigny. Le stockage s'effectue dans un réservoir sur tour d'une capacité de 600 m<sup>3</sup>. La longueur du réseau d'eau potable est de 8,3 km.

#### **3.7.2 Les transports publics**

- Le réseau de cars

la commune est desservie par des lignes régulières :

- Ligne 24 « Rozay en Brie-Mormant-Melun » qui permet d'assurer un aller-retour tous les jours ouvrés vers la gare de Melun. Cette offre est complétée par des transports scolaires vers les lycées de l'agglomération melunaise.
- Ligne 35 « Étoile de Mormant », avec deux allers-retours du lundi au vendredi à destination du collège de Mormant, uniquement en période scolaire.
- Ligne 946 « Fouju-Bombon-Nangis (lycée) », avec un aller et deux retours les lundi, mardi, jeudi et vendredi, un aller-retour le mercredi. Cette ligne ne fonctionne qu'en période scolaire.

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## 3.8 Le patrimoine

L'Église Saint Germain, la ferme des Époisses et le château de Montjay (avec ses remparts) sont inscrits parmi les monuments historiques.

- L'église Saint Germain a été inscrite en 1990. Elle est édifiée sur l'emplacement d'une ancienne chapelle. De gros piliers à base carrée de style roman séparent la nef de l'unique bas-côté. Les ouvertures sont de style roman. Le clocher en grès est du XVI<sup>e</sup> siècle. Un auvent couvre par ailleurs l'entrée de l'édifice, dont l'escalier de grès souligne la monumentalité.
- Le château et les dépendances de Montjay ont été inscrits en 1949. Surplombant le Val d'Ancoeur, ils sont situés au cœur d'un magnifique parc arboré. Le château est transformé en une résidence « retraite médicalisée » qui accueille des personnes autonomes, semi-autonomes ou dépendantes en séjour permanent ou en court séjour (de quelques semaines à 6 mois).
- La Ferme fortifiée des Époisses a été inscrite en 1981. C'est une maison forte du XIII<sup>e</sup> siècle, avec une cour pavée, des douves, des communs. Ses origines sont très anciennes (elle est citée pour la première fois en 1285)

Les projets de construction ou d'aménagement dans un périmètre de covisibilité de 500m autour des trois monuments historiques sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La vallée de l'Ancoeur est en site classé. Les autorisations d'urbanisme sont de la compétence du Préfet et du Ministère de la Culture suivant le type de projet.

## 3.9 Le réseau routier

Bombon est traversée par la route départementale 57 permettant de rejoindre les communes proches telles que Saint-Méry et Bréau. Des voies communales et des chemins ruraux forment un maillage qui complète ce réseau.

Le territoire est traversé par la route départementale RD 408 qui est classée route à grande circulation par arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 en date du 19 avril 1999 et qui rejoint Melun à Nangis. Cet axe ne traverse pas de zone urbanisée de la commune et n'engendre pas d'impact sur l'urbanisation de Bombon.



# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## **4 Le Plan Local d'Urbanisme de 2016**

### **4.1 Les prévisions démographiques et d'ouverture à l'urbanisation**

Le PLU a retenu un objectif de 1050 habitants en 2030 et la construction de 53 logements entre 2011 et 2030.

Le respect de ces prévisions est assuré par une densification des zones urbanisées et l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 2,3 ha .

### **4.2 Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Les principales orientations du PADD sont :

- Maîtriser la croissance démographique en lien avec les capacités des réseaux et équipements existants.
- Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Permettre le maintien des activités économiques existantes et favoriser l'implantation de nouveaux commerces ou de nouvelles activités en cœur urbain, afin de conserver la centralité et la vitalité historique du bourg.
- Œuvrer pour le maintien des équipements, notamment scolaires, en favorisant l'installation d'une nouvelle population jeune et familiale qui assurera des taux de remplissage justifiant leur existence.
- Permettre le maintien de l'activité agricole et encourager sa valorisation.

Le PLU d'avril 2016 n'a pas retenu d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **4.3 Le zonage**

Le zonage du PLU est décomposé en zones U (UA, UB et 2 AU), A (A, Anc et Ahr) et N (N, Nh, Nmr, Nz et NI)

#### **4.3.1 Le zonage U**

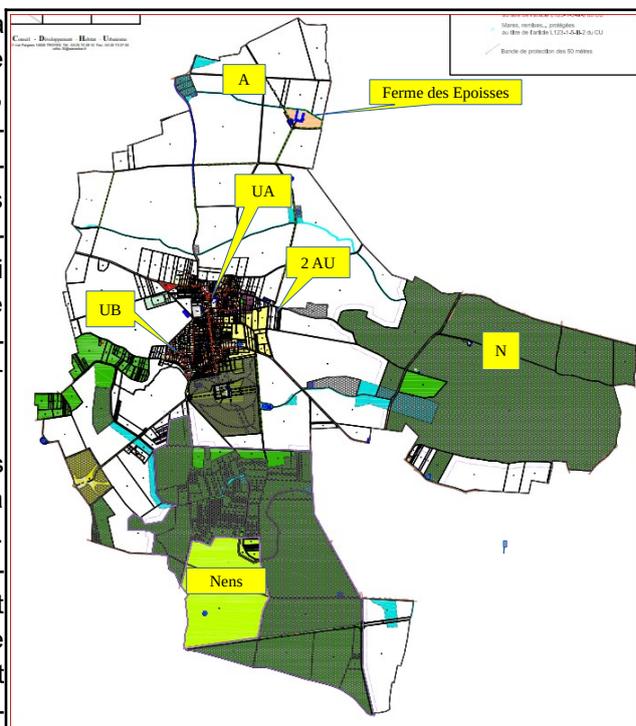
Il correspond à la zone urbanisée d'une surface urbanisable de 32,5 ha.

## Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

La zone UA est la partie agglomérée historique de la commune (avec un bâti ancien) d'une surface de 15,52 ha. L'activité de commerce y est autorisée, mais les activités économiques entraînant des nuisances y sont interdites. L'implantation des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes. Une distance de 6 mètres doit être respectée entre les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas contiguës. Le coefficient d'emprise est fixé à 70 %. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtiage pour les habitations, 5 mètres pour les annexes.

La zone UB est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions récentes et se limite à l'espace bâti existant. La surface est de 17,01 ha. L'activité de commerce y est autorisée, mais les activités économiques entraînant des nuisances y sont interdites. Le coefficient d'emprise maximal est de 50 %. Une trame verte correspondant aux « parcs et fonds de jardin » a été identifiée à l'intérieur de laquelle les constructions sont réglementées (y sont autorisées les piscines, les annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> et les extensions dans la limite de 20 % de l'emprise actuelle)

La zone 2 AU (1,4 ha) est à urbaniser et doit bénéficier d'un aménagement qui n'est pas défini à ce stade.



### 4.3.2 La zone A (Agricole)

La zone agricole représente une surface de 777 ha (soit 52 % du territoire). Seules y sont autorisées les constructions liées directement à l'activité agricole et aux services publics.

Le domaine des Époisses a été classé en Ahr sur une surface de 4 ha. Les annexes et les extensions directement liées à l'activité d'hôtellerie-restauration ou à usage d'habitation, y sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction initiale.

### 4.3.3 La zone N (zone naturelle)

La zone naturelle représente une surface de 689 ha (46 % du territoire).

Elle contribue à la préservation des mares, nécessaire à la protection et au maintien de la biodiversité, et reprend les limites du site classé du ru d'Ancœur au titre des sites naturels remarquables pour son caractère et son paysage remarquables. Les parties boisées sont classées en Espace Boisé Classé.

Des sous secteurs ont été délimités afin de répondre au mieux aux enjeux et spécificités du milieu :

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

- La zone Nmr (10,4 ha) qui correspond aux parcs de la maison de retraite du château de Montjay avec une réglementation qui permet de réaliser des extensions nécessaires à l'activité existante.
- La zone Nhm (30,3 ha) qui correspond au château de Bombon et à son parc pour lui permettre de maintenir la mise en valeur du jardin. Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Les extensions des constructions à usage d'habitation sont possibles dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- La zone NI (3 ha) en 2 lots qui est un secteur naturel à vocation de loisirs à proximité du bourg. L'accueil des mobiliers sportifs et récréatifs et la création d'un parking perméable y sont autorisés.
- La zone Nens (61 ha) correspond à l'Espace Naturel Sensible. La réglementation permet les aménagements et constructions nécessaires à la gestion du site pour assurer la pérennité de la protection.
- Les secteurs en Nzh (32 ha) sont des zones humides dont le caractère humide ne fait pas de doute (classées 2 par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie). Les aménagements susceptibles de dégrader les milieux humides sont interdits.

## **5 La modification du Plan Local d'Urbanisme**

La collectivité a engagé la modification du Plan Local d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

- La station d'épuration actuelle nécessite des travaux de mise aux normes et une mise à disposition d'un terrain à proximité des ouvrages existants. La communauté de communes, maître d'ouvrage de l'opération, a demandé à la municipalité de créer un emplacement réservé à cet effet.

- Les risques de sinistre dans les constructions, induits par le retrait et le gonflement des argiles, ainsi que la remontée de nappe dans les zones d'habitat, ont incité à interdire les sous-sols pour toutes les constructions.

- Le règlement du PLU interdit toute construction de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, des sentiers de la Gerbette et de la Forge, sur une largeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise. La collectivité souhaite renforcer cette protection par le report, sur le plan de zonage, de cette interdiction et un classement des sentes au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui précise :

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

...« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation... »

- Pour privilégier l'intégration architecturale et éviter des difficultés de voisinage, il est proposé de réduire la hauteur maximale des constructions (de l'ordre de 1 m. en général).

- Les conditions d'accès des terrains constructibles sont clarifiées en précisant que chaque unité foncière doit avoir un accès direct à la voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité .

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

- Outre l'emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration, le projet de modification du PLU a retenu 2 emplacements réservés supplémentaires pour la création d'une aire de retournement de 400 m<sup>2</sup> destinée aux camions chargés de la collecte des déchets ménagers, et d'un autre, pour la création d'un accès direct au sentier de la Forge à partir de la rue de la Fontaine.

- Les zones de servitudes indiquées dans l'annexe du PLU et omises sur les plans ont été reportées sur le plan de zonage (de part et d'autre de la conduite de gaz, ainsi que l'emprise du site classé du Val d'Ancoeur)

Les modifications apportées dans le règlement, les emplacements réservés, le plan de zonage pour répondre aux objectifs de la modification sont plus précisément les suivants :

## 5.1 Le règlement

Les modifications arrêtées portent sur les articles 1 (occupations et utilisation du sol), 3 (accès et voirie), 7 (Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteurs des constructions) de toute ou partie des zones.

### 5.1.1 Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

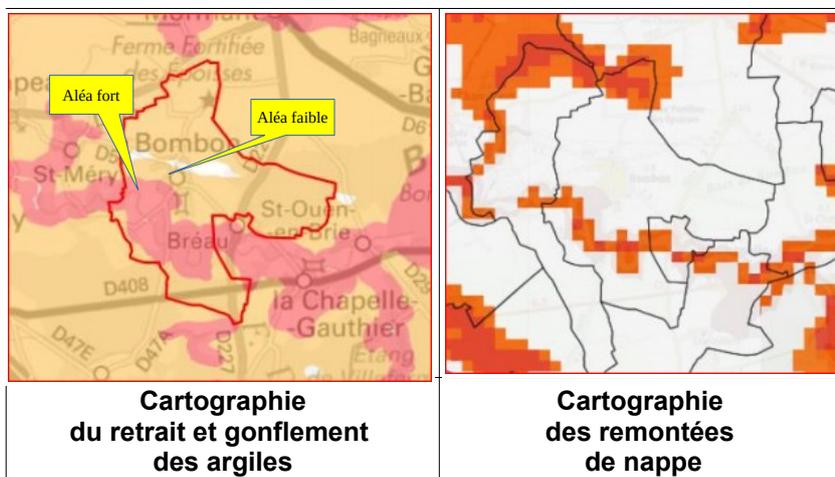
2 alinéas sont ajoutés :

- l'interdiction des sous-sols (pour les zones UA, UB, A et N)
- la protection des sentes piétonnes au titre des articles L 123-1-5 du code de l'urbanisme (codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) pour les zones UA, UB et A.

Les justifications apportées sont les suivantes :

#### - au titre de l'interdiction des sous sols

Le territoire est concerné à la fois par l'aléa retrait et gonflement des argiles et le risque de remontée de nappe, en particulier dans la vallée de l'Ancoeur.



## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Pour éviter les risques liés aux inondations potentielles dans les sous-sols et à une accentuation des conséquences des mouvements de terrain dus au retrait et au gonflement des argiles, la commune propose d'interdire les sous-sols pour les nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire.

### **- au titre de la protection des sentes**

Le règlement impose des protections aux sentes en application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

#### **5.1.2 Article 3 : Accès et voirie**

Les conditions d'implantation et d'accès aux parcelles sont renforcés par les dispositions suivantes :

« Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à la voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité ».

Pour la zone A, il est spécifié en complément, qu'aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, les sentiers de la Gerbette, de Forest et de la Forge.

#### **5.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone A)**

Pour assurer la protection des sentes dans la zone A, il est ajouté :

« De part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée »

#### **5.1.4 Hauteur des constructions (article 10)**

Pour améliorer l'intégration architecturale et éviter les nuisances aux propriétés riveraines, les modifications suivantes sont apportées :

##### **- Zone UA**

La hauteur maximale des constructions est modifiée comme suit :

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (au lieu de 6 mètres à l'égout et 11 m au faîtage)
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes isolées (au lieu de 5 mètres)
- En cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres (cette précision n'apparaît pas dans le règlement actuel)

##### **- Zone UB**

Les constructions ne pourront pas dépasser R+C (au lieu de R+1+C)

La hauteur maximale des constructions est modifiée comme suit :

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (au lieu de 6 mètres à l'égout et 11 m au faîtage)

## Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes isolées (au lieu de 5 mètres)
- En cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres (cette précision n'apparaît pas dans le règlement actuel)

### - Zone A

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R+C (au lieu de R+1+C)

La hauteur maximale des constructions est modifiée comme suit :

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (au lieu de 6 mètres à l'égout et 11 m au faîtage)
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes isolées (au lieu de 5 mètres)
- En cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres (cette précision n'apparaît pas dans le règlement actuel)

### - Zone N

La hauteur maximale autorisée au faîtage est modifiée comme suit en zone Nh et Nmr:

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage.
- 4 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).
- En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 6 mètres maximum.

Le règlement actuel fixe une hauteur maximale unique de 9 mètres.

## 5.2 Les emplacements réservés

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'une parcelle destinée à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

L'inscription d'un emplacement réservé rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU actuel a retenu 2 emplacements réservés.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	Bénéficiaire
1	1 351 m <sup>2</sup> : destiné à l'aménagement de la voirie pour sécuriser le croisement	Commune
2	4 531 m <sup>2</sup> : Destiné à l'aménagement d'un parking perméable en rapport avec les équipements sportifs.	Commune

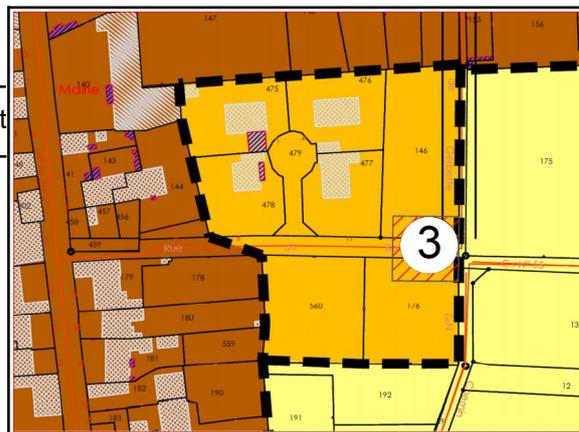
La commune propose de supprimer l'emplacement réservé n°2 qui est acquis par la commune.

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

Le projet de modification prévoit d'ajouter 3 emplacements réservés supplémentaires.

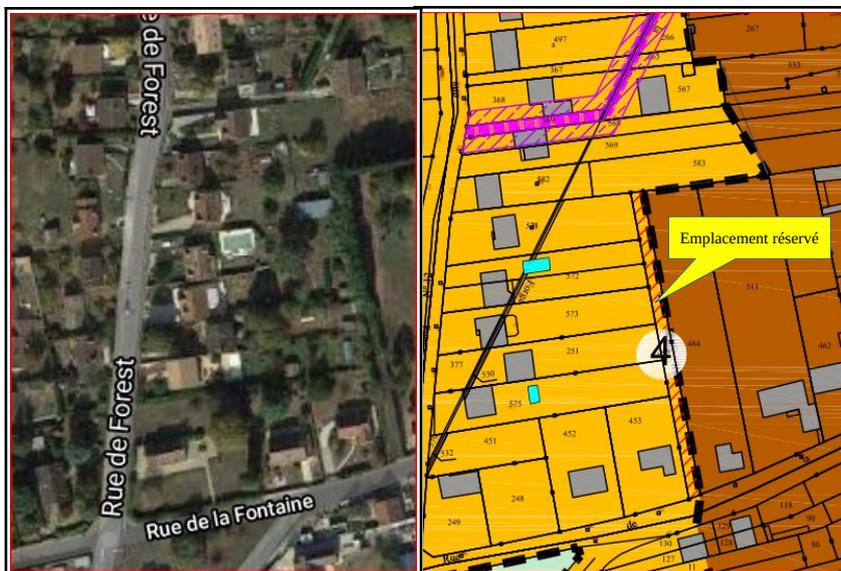
## 5.2.1 Emplacement réservé pour la création d'une aire de retournement rue du bourg

Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé (3) à l'extrémité de la rue du Bourg pour permettre le retournement des véhicules incendie et de ramassage des ordures ménagères.



## 5.2.2 Création d'une liaison directe entre la rue de la Fontaine et le sentier de la Forge

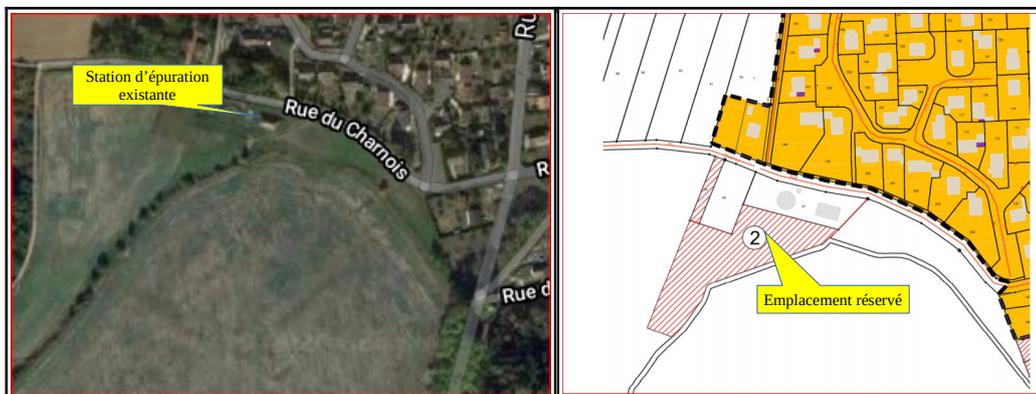
Un emplacement réservé est prévu pour créer une liaison directe entre le sentier de la Forge à la rue de la Fontaine.



## 5.2.3 Création d'un espace réservé pour l'extension de la station d'épuration

La communauté de communes doit engager rapidement la réhabilitation de la station d'épuration et a demandé à la commune de prévoir un emplacement réservé de 5000 m<sup>2</sup> à proximité des installations existantes. L'installation actuelle est obsolète et dégrade la qualité du ru.

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020



## 5.3 Le plan de zonage

Outre les emplacements réservés analysés dans le chapitre précédent, le plan de zonage a été modifié sur d'autres points : la prise en compte de servitudes omises lors de l'approbation du PLU en 2016, l'intégration des liaisons vertes dans les zones UA UB et A avec les bandes non aedificandi (prévues au règlement, mais pas reprises sur le plan de zonage)

### 5.3.1 Les servitudes

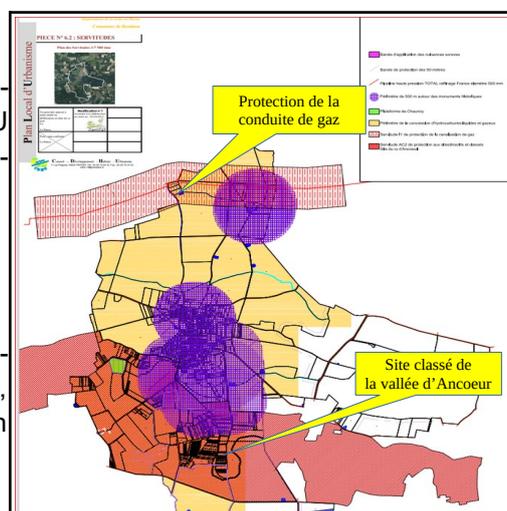
Deux servitudes sont ajoutées sur le plan de zonage.

#### Servitude de part et d'autre de la conduite de gaz

La servitude I3 concernant la conduite de transport et de distribution de gaz était incluse dans la liste des servitudes (p.3) du PLU actuel, mais n'était pas reprise sur le plan de zonage. La modification propose de le compléter sur ce point.

#### Servitude du site classé du ru d'Ancoeur

La servitude AC 2 concernant la protection du site classé par l'arrêté du 14 octobre 1985 était dans la liste des servitudes (p.7), mais n'était pas reprise sur le plan de zonage. La modification propose de compléter le plan de zonage sur ce point.



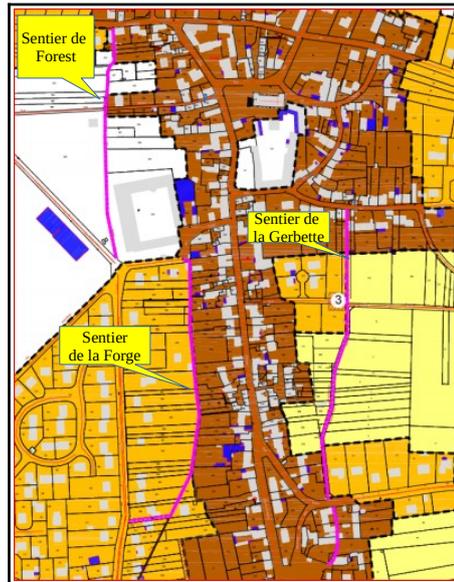
### 5.3.2 Les liaisons vertes

Le plan de zonage modifié précise les liaisons vertes, protégées par les articles L 123-1-5 du code de l'urbanisme (version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

L'interdiction de construire était précisée dans l'article 7 des zones urbanisables :

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

« Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée. »



## 6 Le cadre réglementaire de l'enquête publique

### 6.1 Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision du 3 septembre 2020, le premier vice président du tribunal administratif de Melun a nommé Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon.

L'arrêté municipal 46-2020, prescrivant l'enquête, a été signé par Madame la Maire de Bombon le 28 septembre 2020. Une adresse électronique ([mairie.bombon@wanadoo.fr](mailto:mairie.bombon@wanadoo.fr)) a été mise à la disposition du public.

#### Les échanges préalables

De nombreux échanges téléphoniques et par messagerie se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier, ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 21 septembre en présence de Madame la Maire de Bombon et des 3 adjoints de la commune. Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Une visite de terrain a été effectuée le 29 octobre 2020 en compagnie de deux adjoints pour relever les sites concernés par la modification du PLU (emplacements réservés, tracé des sentes, hauteur des constructions...) Le dossier et le registre d'enquête ont ensuite été visés par le commissaire enquêteur.

### L'information du public

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été portée sur le site internet de la commune (la copie de l'annonce est en annexe 2). Le dossier d'enquête était accessible à partir de ce site et il était possible, pendant la durée de l'enquête, d'émettre des avis et remarques sur l'adresse électronique: mairie.bombon@wanadoo.fr

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les journaux suivants:

- Le Parisien le 12 octobre et le 3 novembre 2020.
- La République de Seine-et-Marne le 5 octobre et le 2 novembre 2020.

L'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux administratifs de la commune.

### Le dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- L'avis des personnes publiques associées :
  - L'avis du directeur départemental des territoires en date du 20 octobre 2020.
  - L'avis du président du conseil départemental en date du 14 octobre 2020.
  - L'avis de la directrice de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 14 octobre 2020.
  - L'avis du directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière Île de France – Centre Val de Loire en date du 2 octobre 2020.
  - L'avis de la présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 6 octobre 2020.
  - L'avis du président de la chambre d'agriculture d'Île de France en date du 28 septembre 2020.
  - L'avis du maire de Mormant en date du 30 octobre 2020.

Le dossier de modification du PLU constitué de:

- La Notice de Présentation de la Modification.
- Le Rapport de Présentation modifié.
- Le Règlement modifié.

### Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 46-2020 du 28 septembre 2020 à savoir le lundi 2 novembre de 9 h. à 12 h. et le mardi 17 novembre de 14 h. à 17 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientait les personnes vers le bureau du commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers avec le service administratif de la commune se sont tenus pour avoir un retour du public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier, et disposer d'un suivi du registre d'enquête et des messages réceptionnés sur l'adresse électronique.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administratif au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

Comme précisé précédemment, l'affichage a été maintenu sur les panneaux administratifs jusqu'au 17 novembre à 17 h (une vérification a été faite à chaque permanence).

L'enquête a été clôturée le 17 novembre à 17 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 17 novembre à 17 h.

### La mise en place de la procédure

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-41 et R 153-8 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement.

## **6.2 Les permanences du commissaire enquêteur**

### **- Lundi 2 novembre de 9h à 12h.**

J'ai rencontré Mme Pérodin qui a reçu la notification d'un refus de permis d'aménager en 2018, dont l'objectif était de diviser les parcelles de sa propriété pour permettre la construction d'une habitation sur une surface de 750 m<sup>2</sup>. Le terrain se situe dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Ancoeur et le refus a été formulé par les services de l'État sur proposition de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

Le projet de modification ne concerne pas ce secteur sur lequel la compétence est du ressort de l'État (préfecture ou Ministère de la Culture suivant le projet)

### **- Mardi 17 novembre de 14 h à 17 h**

Mme Caroline Barjonnet a déposé une observation en sollicitant le retrait de l'emplacement réservé n° 3, destiné à la création d'une aire de retournement pour les véhicules chargés de la collecte des déchets ménagers. Elle a joint un procès verbal d'arpentage des parcelles AB n° 560 et 176 (qui ne mentionne pas l'emplacement réservé qui concerne les parcelles 146 et 176), visé par le représentant de la mairie le 3 mars 2020, le permis d'aménager accordé le 17 avril 2020 (sans réserve sur l'emplacement réservé), le certificat de Mme la Maire de Bombon en date du 6 novembre 2020, précisant que l'emplacement réservé n° 3 pour le retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers ne sera pas maintenu.

## **7 Les observations émises sur le projet de révision du PLU**

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## 7.1 Les observations émises lors de l'enquête publique

2 personnes (M. Lauzier et M. et Me Barjonnet) ont déposé une observation pour demander le retrait de l'emplacement réservé n° 3 destiné à la création d'une aire de retournement pour les véhicules chargés de la collecte des déchets ménagers sur les parcelles AB 146 et 176. Cet emplacement réservé remet en cause le permis d'aménager PA 077 044 20 00001 accordé par la commune le 17 avril 2020.

## 7.2 Les observations émises par les personnes publiques associées

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le Conseil Départemental, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, la Chambre d'Agriculture et la commune de Mormant ont émis un avis favorable sans observation particulière.

La Direction Départementale des Territoires (DDT), pour le compte du Préfet, a fait un certain nombre de remarques :

- Emplacement réservé n° 3 (aire de retournement des camions) : il se situe en zone urbanisée et réduira d'autant les possibilités de densification (orientation majeure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Les modifications sur les hauteurs des constructions, les sentes, les conditions de desserte des terrains, l'interdiction de création de sous-sols ne sont pas justifiées dans le dossier et sont susceptibles d'avoir une incidence sur les capacités de densification. Or, une modification des orientations du PADD, entraîne de facto, une procédure de révision du PLU.

La DDT demande de disposer d'éléments supplémentaires qui justifient la procédure de modification du PLU.

La synthèse des remarques est la suivante :

Thème	Observations	Organisme
Emplacements réservés	- L'emplacement réservé n° 3 réduit de 400 m <sup>2</sup> les possibilités de densification (contraire au PADD) - L'emplacement réservé n° 4 ne permet pas d'assurer une continuité entre la rue de la Fontaine et le sentier de la Forge.	État Com. Enquêteur
Modifications des hauteurs autorisées	- La modification des hauteurs n'est pas justifiée. - Passer de R + 1 + C à R + C réduit les capacités de densification (zones UB et A).	État
Interdiction des sous sols (motivée par les sols argileux et les remontées de nappe)	- Justifications peu recevables : les sous sols entraînent un approfondissement des fondations (critère favorable pour une protection contre les effets du retrait gonflement des argiles). - Les risques de remontée de nappe ne sont pas présents sur toute la partie urbanisée.	État, Com. Enquêteur
Mise en cause de la densification promue par le PADD	- Réduction des hauteurs maximales autorisées des constructions (UA, UB, A et N) - Interdiction de construire des sous sols. - Règles d'accès aux voiries plus contraignantes pour les terrains constructibles. - Création d'une bande de 5 mètres en non aedifcondi le long des sentes. - Interdiction d'accéder aux sentes à partir des parcelles de la zone A.	État

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Thème	Observations	Organisme
Modification du tracé des sentes	- Modification des tracés des sentes entre le PLU initial (RP p 82) et le projet de modification du PLU (sentier de la Forge et chemin d'exploitation n° 2) inexpliquée - La référence réglementaire pour justifier la protection des sentes est erronée (l'article L 123-1 du code de l'urbanisme porte sur le SDRIF)	État Com. Enquêteur
Remise à jour des articles du code de l'urbanisme	- Pas pris en compte.	État

## 8 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du projet de révision du PLU

Le procès verbal de synthèse (cf annexe 3) a été notifié à Madame la Maire le 17 novembre 2020.

La réponse a été notifiée au commissaire enquêteur le 26 novembre 2020.

Les réponses du maître d'ouvrage apparaissent en **bleu** et l'avis du commissaire en italique avec un alinéa surligné

### 1) Règlement

#### Interdiction de réaliser des sous sols (article 1)

Dans l'article 1 du règlement, vous proposez d'ajouter l'interdiction de réaliser des sous-sols sur la totalité du territoire (zones UA, UB, A et N). Vous le justifiez par la présence d'un aléa « retrait et gonflement des argiles » et les risques de remontée de nappe.

Or, un des moyens de se protéger du phénomène « retrait et gonflement des argiles » est l'approfondissement des fondations (pour qu'elles soient à plus de 1,20 de profondeur). En outre, les remontées de nappe ne concernent que la vallée de l'Ancoeur qui impacte peu la partie urbanisée.

#### **Questions au Maître d'Ouvrage:**

*D'autres raisons que l'aléa « retrait et gonflement des argiles » et « risques de remontée de nappe » justifient-elles l'interdiction de réaliser des sous-sols ?*

#### Réponse de la commune :

*Les différentes études menées par la communauté de communes, la Sté Véolia ou la Sté Artélia, ont confirmé la présence d'eaux parasites de surface et de sources sur notre territoire communal.*

*Les habitations avec sous-sol sont impérativement équipées de pompes de relevage.*

*Lors de fortes pluies ou d'orages, les eaux rejetées des sous-sols sont collectées dans notre réseau d'assainissement unitaire, elles engorgent et saturent la station d'épuration.*

*Confirmez-vous l'interdiction des sous-sols pour les nouvelles constructions ?*

#### Réponse de la commune :

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

*La commune souhaite maintenir l'interdiction de créer des sous-sols sur la totalité du territoire.*

### Avis du commissaire enquêteur

Les difficultés rencontrées par les sous-sols dans les habitations individuelles sont récurrentes dans les zones urbanisées : écoulement d'eaux pluviales lors des orages, entrée d'eaux parasites, raccordement des eaux du sous sol au réseau pluvial souvent impossible... Elles provoquent régulièrement des sinistres et des contentieux.

L'interdiction de réaliser les sous sols, sur la base des nouveaux arguments avancés par la commune, est recevable.

### **Protection des sentes (article 1)**

Vous proposez d'imposer la protection des sentes en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (repris à plusieurs reprises dans le dossier)

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme porte sur le contenu du Schéma Directeur d'Île de France. La protection des sites et secteurs pour des motifs d'ordre écologique et pour assurer leur préservation relève de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, complété par l'article R 151-43 du code de l'urbanisme.

### ***Question au Maître d'Ouvrage:***

*Envisagez-vous de rectifier les références au code de l'urbanisme pour la protection des sentes ?*

*Réponse de la commune : La commune possède son PLU rédigé sous l'ancienne forme réglementaire, par conséquent afin d'être dans la logique du PLU approuvé l'article L.123-1-5-III-2 correspond bien à la protection des sentes. La modernisation des PLU et la nouvelle codification est obligatoire pour toute délibération de révision et d'élaboration à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et par conséquent la codification L.151-23 peut s'appliquer.*

*LEGIFRANCE Article L.123-1-5-III-2 : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ; »*

*De manière plus générale, prévoyez-vous de faire référence à la codification actuelle du code de l'urbanisme dans le dossier de modification (demande de la DDT) ?*

*Réponse de la commune : La commune souhaite maintenir la codification tel que son PLU a été approuvé et maintenir l'ancienne codification.*

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## Avis du commissaire enquêteur

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 procède, quant à lui, à la mise à jour de la partie réglementaire de ce même livre du code de l'urbanisme. Ces deux textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Le PLU de la commune de Bombon a été approuvé le 14 avril 2016 et n'avait pas pris en compte, à juste titre. La nouvelle codification était trop récente pour être intégrée dans un document en cours d'élaboration depuis plusieurs années.

La commune n'a pas souhaité profiter de la modification du PLU, pour se référer à la codification actuelle. La réglementation ne l'impose pas.

Je regrette cette décision. Ceci aurait facilité l'interprétation du règlement dans les années à venir.

## **Accès et voirie (zones UA, UB, A et N) (article 3)**

Vous proposez d'imposer un accès direct à la voie publique ou privée ouverte à la circulation en état de viabilité pour les terrains constructibles. Pour la zone A aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de la Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge.

## **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Pouvez-vous mieux expliciter l'obligation d'un accès direct à la voie publique ou privée ouverte à la circulation en état de viabilité pour les terrains constructibles ? S'agit-il d'interdire un accès à une parcelle par une simple servitude de passage ?*

*Réponse de la commune. L'obligation d'un accès à la voie publique ou privée ouverte à la circulation en état de viabilité pour les terrains constructibles permet de s'assurer d'avoir une voirie viaire qui dessert les constructions, et plus particulièrement quand le projet porte sur la réalisation de plusieurs habitations. Effectivement cette modification va entraîner l'obligation de desservir un terrain par l'aménagement d'une voirie ou utiliser une voirie existante et éviter des servitudes de passages qui peuvent desservir plusieurs lots.*

## Avis du commissaire enquêteur

L'accès direct à une voie publique ou privée viabilisée permet de fixer les conditions de desserte des propriétés et d'éviter des servitudes de passage entre particuliers, susceptibles d'être source de contentieux à terme. Cette règle m'apparaît adaptée au cas de division de parcelles destinée à urbaniser les dents creuses dans l'objectif de densifier les zones urbaines.

## **Question au Maître d'Ouvrage**

*Cette règle est-elle susceptible de réduire les capacités de densification prévus par le PLU et mis en priorité par le PADD ?*

*Réponse de la commune : Non cette règle ne va pas à l'encontre de la densification, mais permet de cadrer la densification afin d'éviter toutes problématiques d'accès et de stationnement dans le cas d'une densification.*

## Avis du commissaire enquêteur

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

La règle a été appliquée dans la plupart des divisions de parcelles et les cas, où cet ajout induira un prélèvement de surface pour réaliser une voie publique, seront exceptionnels.

Il est difficile d'estimer l'impact de cet article sur la densification. Compte tenu des coefficients d'emprise fixés par le règlement (70 % pour la zone UA et 50 % pour la zone UB), il est peu probable que cette norme ait une incidence sur le nombre de logements en densification dans la commune.

### **Question au Maître d'Ouvrage**

*Pouvez-vous expliciter l'évolution des tracés des sentes entre le PLU et la modification proposée ?*

*Pouvez-vous préciser les tracés de la sente de la Gerbette et du chemin d'exploitation n° 2 ? Ce chemin est-il protégé par le code de l'urbanisme au titre de la protection pour des raisons d'ordre écologique ?*

*Réponse de la commune : Le bureau d'étude qui a élaboré le PLU a fait une erreur sur la reprise des sentes piétonnes. Le rapport de présentation p 82 présente une carte des sentes piétonnes erronées. Lors de cette modification les sentes ont été retracées correctement. Dans le PLU approuvé les sentes piétonnes sont déjà protégées REGLEMENT« Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée. » « Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge ». La modification du PLU vient juste apporter graphiquement sur le plan de zonage la réglementation écrite en retraçant les sentes aux bons endroits et en intégrant la zone de protection oubliée lors de l'élaboration du PLU.*

*Les sentes sont par conséquent protégées selon l'article L.123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme, évitant ainsi toute modification.*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le règlement du PLU approuvé le 14 avril 2016, a prévu dans les articles UA 3 et UB 3 :

*« Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de la Gerbette le sentier de Forest et le sentier de la Forge »*

et dans les articles UA 7 et UB 7 :

*« Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée. »*

La modification du PLU n'apporte pas de contraintes supplémentaires en terme de densification mais précise, sur le plan de zonage, le tracé réel des sentes et les bandes de 5 m. non constructibles de part et d'autre de celles-ci. Cet apport améliore la compréhension du contenu du plan local d'urbanisme sans impact sur la densification.

### **Hauteur des constructions (article 10)**

Dans l'article 10, vous proposez de réduire la hauteur des constructions. Sur certaines zones (UB et A), vous ramenez le nombre de niveaux de R+1+C à R+C.

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Pouvez-vous expliciter les raisons qui vous ont amené à réduire les hauteurs et le nombre de niveau ?*

*Réponse de la commune : Il était prévu d'abaisser de 1,5 m la hauteur au faitage et passer de 11 m à 9,5 m et par conséquent limiter à R+C et non pas R+1+C. Le but étant d'éviter que les constructions en second ou*

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

*troisième rideau viennent obstruer les visibilitées. Cependant suite au retour de la DDT la notion de R+1+C va être reprise, permettant de ne pas diminuer la notion de densification du territoire.*

### Avis du commissaire enquêteur

Je prends note du maintien du nombre de niveaux autorisé en zone UB. La réduction de la hauteur risque, sur certains projets, de complexifier la construction d'immeuble à rez de chaussée, étage et combles. Il aurait été préférable de maintenir la hauteur à l'égout du toit à 6 m et la hauteur au faîtage à 11 m pour permettre des constructions avec une pente de toit à 45°.

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Dans la commune, de nombreuses constructions sont en R+1+C, voire plus de niveaux. L'harmonie architecturale sera-t-elle préservée avec cette modification ?*

*Réponse de la commune. Oui l'harmonie sera conservée du fait que cette nouvelle réglementation touchera que très peu de nouvelles constructions et il s'agit d'un abaissement de hauteur que de 1,5 m au faîtage, la réglementation R+1+C sera conservée.*

### Avis du commissaire enquêteur

Il est surprenant que le nombre de niveaux autorisé au PLU de 2016 soit limité au rez-de-chaussée et aux combles dans la zone UA (centre historique de la commune avec des habitations existantes à plusieurs niveaux) et au rez-de-chaussée, un étage et aux combles en zone UB (zone pavillonnaire). Lors de la modification du PLU, il n'a pas été jugé opportun de revenir sur cette répartition. Je le regrette.

## **2) Emplacements réservés**

### **- Aire de retournement (emplacement réservé n° 3)**

Le projet de modification du PLU a retenu un emplacement réservé (n°3) pour créer une aire de retournement pour les camions de collecte des déchets ménagers, d'une surface constructible de 400 m<sup>2</sup>, avec une incidence sur la densification prévue dans le PLU initial.

M. Lauzier, dans son message déposé sur l'adresse électronique, précise que la commune s'est engagée à le supprimer dans le cadre du permis d'aménager qu'il a obtenu sur les parcelles dont il est propriétaire. M. et Me Barjonnet ont déposé une observation sur le registre déposé en mairie allant dans le même sens.

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

*Confirmez-vous votre décision de renoncer à l'emplacement réservé n° 3, dont l'intérêt apparaît limité compte tenu de la distance à la Grande Rue ?*

*Réponse de la commune : La commune suit l'avis de la DDT et va retirer l'emplacement réservé n°3 car un arrangement pour la dépose des containers d'ordures ménagères a été trouvé, permettant ainsi au camion de ramassage de pouvoir faire demi-tour.*

### Avis du commissaire enquêteur

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

Je souscris à la décision de la commune de renoncer à cet emplacement réservé.

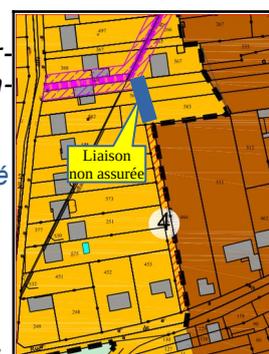
## - **Emplacement réservé pour la création d'une liaison verte (emplacement réservé n° 4)**

L'emplacement réservé n° 4 a pour objectif de permettre un accès direct de la rue de la Fontaine au sentier de la Forge. Or, il est nécessaire de traverser des parcelles privées pour rejoindre le sentier depuis l'extrémité de l'emplacement.

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

La commune est-elle dès à présent propriétaire des parcelles cadastrées qui permettent d'assurer la liaison ? Dans le cas contraire, envisagez-vous de prolonger l'emplacement réservé ?

*Réponse de la commune : La commune va poursuivre son emplacement réservé afin de relier l'ER n°4 à la sente piétonne.*



### **Avis du commissaire enquêteur**

La modification retenue permet de justifier l'emplacement réservé 4. Les conditions de prise en compte de cette modification devront être analysées pour assurer la sécurité juridique.

## **3) Compatibilité avec les orientations du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU s'est fixé comme orientation prioritaire, la densification de l'urbanisation à l'intérieur de la surface urbanisée actuelle. Les modifications apportées vont, à l'inverse, dans le sens d'une réduction des surfaces constructibles et de la densité de l'habitat (réduction des hauteurs, réduction du nombre de niveaux, emplacements réservés complémentaires, règles plus strictes pour l'accès des terrains constructibles...)

### **Question au Maître d'Ouvrage:**

Pouvez-vous apporter des éléments qui permettent d'indiquer que les capacités de densification de la partie urbanisée ne seront pas réduites par rapport au PLU ?

*Réponse de la commune : La modification du PLU ne va pas entraîner une diminution des capacités de densification. La modification porte sur la modification légère des articles 1, 3, 7 et 10.*

*L'interdiction des sous-sols ne va pas à l'encontre de la densification du territoire, tout comme l'interdiction de modification des sentes piétonnes (Article 1).*

*La constructibilité d'un terrain est conditionné a une bonne desserte afin d'éviter les problèmes de voisinage, de stationnement avec la création d'une voirie viare pour desservir un lot, cette modification ne va pas à l'encontre de la densification du territoire. (Article 3).*

*L'article 7 de la zone A est complété concernant l'emprise des sentes piétonnes (oublié lors de l'élaboration du PLU), les capacités de densification ne sont pas réduite.*

*Les règles de hauteurs vont être modifiées et la notion de R+1+C réattribué, cependant l'abaissement de 1,5 m au faitage est maintenu. Cette diminution de 1,5 m au faitage ne réduit pas les capacités de densification du territoire. (Article 10)*

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## Avis du commissaire enquêteur

Les compléments apportés démontrent qu'un certain nombre de règles (bandes inconstructibles de part et d'autre des sentes, servitudes liées à la présence de la conduite de gaz, site classé de la vallée de l'Ancoeur..) apparaissent dans le règlement ou la liste des servitudes, mais n'étaient pas reprises sur le plan de zonage. Des erreurs matérielles ont pu être rectifiées (tracé des sentes...)

Les règles d'accès aux terrains constructibles permettront de sécuriser leur utilisation sur le long terme. L'incidence sur la densification potentielle de la zone urbanisée n'est pas avérée.

*Pouvez-vous préciser le nombre de constructions engagées depuis 2012 en densification et indiquer si l'objectif de densification (1050 habitants en 2030, construction de 53 logements) prévu au PLU a toutes chances d'être atteint en 2030 ?*

## Réponse de la commune :

*Depuis l'élaboration du PLU nous avons rempli « les dents creuses », accordé 12 permis d'aménager, 28 permis de construire.*

*L'objectif de densification pour 2030 a toutes chances d'être atteint, à moyen terme, un corps de ferme doit être aménagé en logement et la zone 2AU va être ouverte à la construction.*

*Ces projets sont en compatibilité avec les orientations de notre PADD*

## Avis du commissaire enquêteur

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2016, a fixé un objectif de 1050 habitants en 2030. Dès 2017, la population était de 961 habitants soit une augmentation de plus de 100 habitants depuis 2012 et une croissance de l'ordre de 2,6 % par an.

L'aménagement du corps de ferme en logements est une opportunité qui devrait permettre la mise à disposition de logements plus petits (T2 et T3) en locatifs, qui sont déficitaires sur la commune.

A ce stade, le respect l'objectif de population fixé par le PLU à l'horizon 2030 apparaît tout à fait accessible sans modifier la surface ouverte à l'urbanisation dans le document d'urbanisme.

## **9 La compatibilité de la modification de PLU avec les documents d'ordre supérieur**

### **9.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)**

La modification du PLU aura peu d'incidence sur l'augmentation potentielle de la densité urbaine retenue au document d'urbanisme de 2016. Les secteurs non constructibles étaient indiqués dans le règlement, mais pas repris sur le plan de zonage (zones non constructibles de part et d'autre des sentes, servitude liée à la présence d'une conduite de transport de gaz, rectification d'erreurs matérielles...). La réduction de la hauteur maximale des constructions ne modifie pas le nombre de niveaux autorisé pour les constructions neuves.

Dès à présent, l'évolution de la population de la commune montre que l'objectif de 1050 habitants en 2030 devrait être atteint avant cette date, sans ouverture supplémentaire à l'urbanisation.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Les objectifs globaux de densification fixés par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2016 n'apparaissent pas être remis en cause par les modifications proposées.

### **9.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)**

Le dossier ne modifie pas les orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2016 en matière de circulation, de parkings....

La protection des sentes en application de l'article L 123-1-III-2 du code de l'urbanisme (ancienne codification), permet de mettre en valeur les sentes et de favoriser l'usage des circulations douces.

### **9.3 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

Les modifications arrêtées par le dossier ne modifient pas les mesures de protection et de gestion des eaux prescrites par le PLU.

La modification de l'emplacement réservé pour la construction de la station d'épuration permettra d'engager rapidement la mise aux normes du traitement des eaux usées et de disposer d'un rejet d'eau traitée de meilleure qualité.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE n'est pas remise en cause par les modifications apportées au PLU.

### **9.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Les modifications apportées ne remettent pas en cause la protection des trames verte et bleue prises en compte lors de l'élaboration du PLU.

## **10 Prise en compte des règles attendues dans le PLU**

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose des objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

**- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.**

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

La modification du PLU ne permet pas d'ouverture à l'urbanisation et n'affecte pas les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

### **- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**

La protection des sentes au titre de l'article L 123-1- III- 2 du code de l'urbanisme (ancienne codification) permet de mettre en valeur le caractère rural et écologique des circulations douces. Le report du site classé du ru de l'Ancoeur sur le plan de zonage améliorera l'information des mesures à respecter sur la surface à protéger. La modification du PLU participe à une amélioration de la qualité paysagère de la commune.

### **- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature**

Le report des servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz permettra d'améliorer l'information sur les risques encourus sur les terrains situés à proximité de l'ouvrage.

### **- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique**

La modification du PLU n'impacte pas les trames verte et bleue retenues au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique). La protection des sentes par le code de l'urbanisme favorisera le maintien de continuités écologiques locales.

### **- La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables**

La modification du PLU n'a pas modifié les règles d'urbanisme sur ce thème.

## **11 Synthèse des Observations du commissaire enquête**

### **11.1 L'objet de l'enquête**

La commune de Bombon a décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, sur les points suivants :

- La station d'épuration actuelle nécessite des travaux importants de mise aux normes et une mise à disposition d'un terrain à proximité des ouvrages existants. La communauté de communes, maître d'ouvrage des travaux, a demandé à la municipalité de créer un emplacement réservé à cet effet.

- Les risques de sinistre dans les constructions, induits par le retrait et le gonflement des argiles, ainsi que la remontée éventuelle de nappe dans les zones d'habitat, ont incité la commune à proposer la suppression des sous-sols pour toutes les constructions.

- Le règlement du PLU interdit toute construction de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise. La collectivité souhaite renforcer cette protection par le report, sur le plan de zonage, de cette interdiction et un classement des sentes au titre de l'article L 123-1-5-II-2 (ancienne codification) du code de l'urbanisme.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

- Pour privilégier l'intégration architecturale et éviter des difficultés de voisinage, il est proposé de réduire les hauteurs des constructions à usage d'habitat (de l'ordre de 1 m. en général).
- Pour être constructible, chaque unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité .
- Outre l'emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration, le projet de modification du PLU a retenu 2 emplacements réservés supplémentaires pour la création d'une aire de retournement de 400 m<sup>2</sup> destinée aux véhicules chargés de la collecte des déchets ménagers, et d'un autre, pour la création d'un accès direct du sentier de la Forge à partir de la rue de la Fontaine.
- Le projet prévoit le report sur le plan de zonage, de certaines servitudes indiquées dans l'annexe du PLU de 2016 (de part et d'autre de la conduite de gaz, ainsi que l'emprise du site classé du Val d'Ancoeur)

### **11.2 L'analyse du déroulement de l'enquête et des décisions du maître d'ouvrage**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 novembre à 9 heures au mardi 17 novembre à 17 heures. Le dossier n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées, hormis l'État, ont émis un avis favorable sans observation particulière. La Direction Départementale des Territoires, au nom de l'État, a demandé de justifier que les dispositions réglementaires modifiées ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2016.

Lors des permanences, j'ai rencontré 2 personnes. Une observation a été émise sur l'adresse électronique affectée à l'enquête. Une note a été déposée sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie. La 2ème personne a sollicité des précisions sur une demande de division de parcelles situées dans le site classé de la vallée de l'Ancoeur, et qui a fait l'objet d'un refus en 2018. Elle n'a pas déposé de remarque.

Les 2 observations émises portent sur la suppression de l'emplacement n° 3 (aire de retournement pour les véhicules de collecte des déchets ménagers). Un permis d'aménager a été accordé en avril 2020 sur une des parcelles concernées par le projet sans réserve de la part de la commune.

En réponse au procès verbal de synthèse, Madame la Maire s'est engagée, dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU :

- A supprimer l'emplacement réservé n° 3 (aire de retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers)
- Ne pas modifier le nombre de niveaux autorisé en zone UB (rez de chaussée, étage et combles), mais de réduire la hauteur maximale au faîtage à 9,5 m.
- Confirmer l'interdiction des sous-sols dans les constructions. Les raisons qui la justifient ont été complétées (eaux de source, écoulement d'eaux de ruissellement....)

Il n'a pas été jugé utile d'actualiser la codification des articles du code de l'urbanisme (mise en œuvre en janvier 2016).

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

La mairie a confirmé que les bandes inconstructibles de part et d'autre des sentes étaient prises en compte dans le règlement initial et la modification se limite à les faire apparaître sur le plan de zonage.

L'emplacement réservé n° 4 sera prolongé pour permettre un accès direct de la rue de la Fontaine au sentier de la Forge.

L'analyse du dossier, les remarques émises par les personnes publiques associées et le public, les réponses émises par le maître de l'ouvrage me permettent d'apporter les éléments d'appréciation suivants :

- La procédure engagée est globalement conforme aux articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

- La modification ne remet pas en cause, de façon avérée, l'objectif de densification. Le règlement du PLU précisait dès 2016, les contraintes liées à la présence des sentes (interdiction de construire dans une bande de 5 m de part et d'autre des sentes). Le nombre de niveaux autorisé des constructions n'est pas modifié. L'emplacement réservé susceptible de prélever du terrain constructible a été supprimé. Les derniers chiffres de l'évolution de la population démontrent que l'objectif de 1050 habitants en 2030 devrait être atteint avant cette date, alors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU et la transformation d'un important corps de ferme en habitat ne sont pas engagées.

Je regrette que la collectivité n'ait pas saisi l'opportunité de la modification du PLU pour prendre en compte la codification du code de l'urbanisme, mise en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La réduction de la hauteur autorisée pour les constructions en zone UB (5m. à l'égout du toit, 9,5 m au faî-tage) est source de complexité pour les immeubles à rez-de-chaussée et étage. Il aurait été préférable de ne pas modifier la hauteur initiale de 6 m. à l'égout du toit et de limiter la hauteur au faî-tage à 11 m. pour préserver une harmonie dans les toitures avec les habitations existantes (pente à 45°)

Cesson, le 30 novembre 2020



Jean-Marc VERZELEN  
Commissaire enquêteur