

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
ABF		Objet : ETREPILLY – Révision du PLU – Avis de l'ABF sur le projet de PLU arrêté le 20 mars 2025 Par courrier en date du 09 mai 2025, vous avez bien voulu solliciter mon avis relatif à l'opération rappelée en objet et je vous en remercie. Aussi, je vous prie de trouver ci-après l'ensemble de mes observations, remarques, suggestions de modifications et propositions de rédaction se rapportant aux documents du PLU qui m'ont été communiqués. Le rapport de présentation : B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE Les enjeux économiques et démographiques • faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois, • permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole de • poursuivre une croissance modérée de la population, • réduire le nombre de logements vacants, • permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire. Remarques générales sur les enjeux économiques et démographiques : <i>Le diagnostic réalisé dans cette première partie est issu de données fiables (INSEE en majorité), étayé, et abouti à des conclusions cohérentes :</i> • <i>peu d'emplois sur la commune et une commune mal desservie par les transports en commun (uniquement lignes de bus à faible rotation),</i> • <i>une population qui baisse régulièrement depuis une dizaine d'années,</i> • <i>une vacance relativement importante de logements (entre 8 et 9%),</i> • <i>la disparition du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et, de fait, une augmentation des fonciers agricoles bâtis disponibles à proximité du centre et une baisse du nombre d'emplois locaux.</i> <i>Dans les enjeux qui sont mis en avant en conclusion de la première partie « économie / démographie » nous relevons que la commune souhaite inverser ces tendances.</i> <i>Pour mémoire, il est visé une population de 1025 habitants à l'horizon 2035, soit une augmentation de 213 habitants (+ 25,6 %) entre 2021 (dernier chiffre INSEE) et 2035. Sur 14 années, cela représente une croissance supérieure à 1,5 %/an.</i> <i>Afin d'accueillir, les logements nécessaires à cette augmentation de population, la commune déploie essentiellement une réflexion sur la mise à disposition de foncier « à bâtir » sur des fonciers agricoles bâtis en cœur de village et prévoit des possibilités de construire en zone agricole A en théorie plus importantes.</i> <i>Ces mutations vont avoir des impacts relativement importants sur l'image patrimoniale et l'organisation urbaine de la commune, sans avoir fait l'objet d'études spécifiques : le cas des OAP est à ce titre patent.</i>	

	G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION <u>Remarques générales sur les OAP</u> <i>Les OAP envisagées par la révision du PLU sont situées dans le centre historique du village d'Étrépilly.</i> <i>La structure de ce dernier est majoritairement composé d'un tissu urbain ancien au réseau viaire assez étroit, fait de courbes de contre courbes, avec des tronçons rectilignes ouvrant plusieurs perspectives, structurées par des masses bâties minérales.</i> <i>La séquence urbaine proche de l'église Saint-Jean-Baptiste (monument historique) et de la mairie est ainsi caractéristique et combine :</i> <i>des maisons le plus souvent situées à l'alignement de l'espace public et possédant une échelle modeste très rarement supérieure à R+1+combles,</i> <i>de grands volumes linéaires de bâtiments agricoles en pierre,</i> <i>des trottoirs parfois étroits voir inexistant.</i> <i>Si ces dispositions ne sont pas toutes idéales, elles composent l'image d'Etrépilly et à ce titre, il semblerait pertinent que les OPA s'attachent à les maintenir, en travaillant sur les points ci-après :</i> <i>la densification prévue, en comblement d'interstices et de dents creuses, doit être limitée en termes d'échelle et d'emprise afin de laisser des respirations dans le bâti,</i> <i>les hauteurs qui dépassent 9,0 m au faîtage ne sont pas souhaitables et il conviendrait de limiter les construction à R+1+combles,</i> <i>la généralisation d'un retrait de 6,0 m par rapport aux limites foncières publiques (essentiellement pour des raisons de stationnement) peut avoir des répercussions peu attrayantes, comme par exemple :</i> <i>○ multiplier les clôtures hautes et opaques formant un front continu sur rue pour privatiser/intimiser ces espaces à l'avant des maisons,</i> <i>○ réduire les jardins arrières plus propices à la tranquillité,</i> <i>○ créer des ruptures d'échelle et de continuités dans le paysage urbain.</i> <i>le bouleversement du tissu urbain que ces OAP induisent n'est pas cohérent en termes de liaisons et de hiérarchie d'usage ; il conviendrait de composer un schéma de circulation (motorisés / modes doux) cohérents à l'échelle de la commune,</i> <i>L'ampleur des démolitions envisagées n'est nullement évoquée. S'agissant ici d'ensembles bâtis qui présentent un certain intérêt patrimonial et fondent l'image de la commune, une telle omission n'est pas envisageable d'une part et d'autre part, les démolitions en question paraissant excessives seront quoiqu'il arrive rigoureusement étudiées. La mutation du foncier agricole vers un foncier résidentiel doit obligatoirement s'appuyer sur une étude de mutabilité du bâti agricole ; la solution « démolition / découpage en lot / construction de pavillon » ne doit pas être la norme.</i> <i>La création de stationnement doit faire l'objet d'une réflexion globale, à la fois réglementaire et prospective.</i>	Chaque OAP a fait l'objet d'une étude concernant les bâtiments à reprendre Un point va être fait sur les hauteurs des bâtiments La commune manque de stationnement, le retrait à 6 m est obligatoire pour maintenir des places de stationnement en façade sur rue. Impossible Aucune démolition n'est prévue dans les OAP, les bâtiments doivent être réhabilités en logements en priorité. OK
--	--	--

	<i>En conclusion, les OAP doivent inciter à conserver le bâti de qualité existant en évitant les démolitions inutiles qui porteraient atteinte aux abords protégés des monuments historiques. En outre, il est primordial d'engager une réflexion globale sur la commune afin de mettre en cohérence les intentions énoncées et le contenu du PLU ; cette dernière faisant actuellement un peu défaut.</i> Le REGLEMENT : RAPPEL DES TEXTES Commentaires : <i>Dans ce paragraphe, la référence juridique doit être changée. En effet, la loi de 1941 citée est désormais codifiée, il convient donc de remplacer cette mention par l'article du code du patrimoine correspondant à ce sujet.</i> <i>Le document de synthèse fait apparaître, dans les modifications envisagées, de nouvelles règles ayant un impact direct sur le paysage, l'architecture et le patrimoine situés aux abords immédiats des monuments historiques ; il est donc demandé d'insérer les éléments suivants dans le nouveau règlement :</i> TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE UA UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières « La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial et écologique » L.151-18 L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes »... UA4 - Volumétrie des constructions - La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 11 m au faîtage et/ou 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale ne peut dépasser 11 mètres. La hauteur maximale des constructions neuves par rapport au point le plus haut du terrain d'assiette sera limitée à 10 m au faîtage. - La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale d'une extension adossée à un bâtiment principal sera limitée aux 3/4 de celle-ci au faîtage. UA5 - Implantation des constructions - Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 6 mètres minimum des voies publiques ou privées. Les constructions neuves seront édifiées à l'alignement de la voie publique ou avec un retrait compris entre 6 et 10 m par rapport à celle-ci selon les dispositions urbaines existantes. - En cas de retrait la marge de recul doit être de 4 mètres en cas d'ouvertures et 2,50 mètres en cas de murs en apparence aveugles.	C'est exactement ce qui est prévu dans les OAP, et ce afin de maintenir le caractère rural de la commune. OK Non, il faut mettre un égout du toit pour éviter les toits terrasses à 10 m de hauteur. Non, il faut mettre des hauteurs pour que l'instruction soit plus claire. Non, laissons le choix aux propriétaires d'implanter leur habitation à 6 m ou plus s'ils le souhaitent. OK
--	--	---

	UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère : ZONE UA 6.1 : rappeler que la règle générale est bien l'implantation à l'alignement sur rue et que, concernant les voies de dessertes existantes, s'il existe déjà des implantations à l'alignement, alors, les nouvelles implantations devront l'être également, ceci, y compris pour les parcelles en angle. MATERIAUX : Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés, brossés ou grattés, et de ton pierre. En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites. pour constructions neuves : - Les matériaux bruts (parpaings de ciment, de briques creuses et béton) destinés à être recouverts doivent l'être. La couleur de l'enduit à mettre en œuvre doit être d'une tonalité claire. La finition sera en accord avec la typologie du bâtiment et la nature de l'enduit mis en œuvre. - Les planches de rive sont interdites Pour constructions anciennes : - Les matériaux à mettre en œuvre dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation doivent être compatibles avec les supports existants. L'enduit de plâtre ou de chaux naturelle est à privilégier ; une finition lissée, grattée fin ou talochée sera adoptée. BAIES : Les menuiseries des fenêtres doivent être plus hautes que larges. Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence. Les volets roulants seront intégrés à la construction et compatible avec la palette chromatique de référence. Pour constructions neuves : les percements en façade doivent être plus haut que larges et équipés de garde corps métalliques les volets roulants doivent être intégrés à la construction ce qui évitera que leurs coffres soient visibles depuis l'espace public. Leur couleur sera compatible avec la palette chromatique de référence. Pour constructions anciennes : la mise en œuvre de volets roulants est interdite dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation du bâti ancien. La conservation et/ou le remplacement à l'identique (matière et formes) des volets battants doit être la solution à privilégier. TOITURES : Toits existants traditionnels : - A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, bâtiments agricoles, les toitures seront à deux pentes pans multiples (entre 2 et 4) et comprises entre 40 et 50 degrés. Par ailleurs, La conservation et la remise en état d'une toiture à une seule pente de 30° minimum est autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées. Les couvertures des constructions principales seront	Possible OK OK OK OK OK
--	---	---

	remises en état à l'identique si le matériau est bien celui d'origine en tuiles de terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Dans le cas de toitures en petites tuiles plates, il est imposé un minimum de 60 tuiles au m². Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique. Toits des constructions nouvelles : - Dans le centre historique du bourg la maison de typologie contemporaine (toit terrasse) n'est pas autorisée. En revanche, le recours à une toiture à double pan est une solution à privilégier, cependant des toitures comptant jusqu'à quatre pentes peuvent être acceptées. Les pentes des toits dans ce cas, seront comprises entre 35 et 50 degrés. Ils seront recouverts de tuiles de terre cuite de petit moule. UA7 - Performances énergétiques et environnementales : ZONE UA 7.1 : Commentaire : Il est important que, dans les secteurs anciens de la ville ou le bâti est continu sur l'espace public (Grande Place, rue Milon, rue du Puit Certain, rue du Général Leclerc,...) la seule hypothèse d'implantation soit d'une limite séparative à l'autre ; un repérage étant à réaliser. Pour les constructions existantes : L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants. L'isolation par l'extérieur est interdite si l'emprise de passage au niveau du trottoir est inférieure à 1.20 m ou qu'elle gêne à la circulation piétonne. Afin de préserver leur qualité architecturale et leur aspect authentique, sur les bâtiments anciens de caractère patrimonial appartenant au tissu urbain historique de la commune d'Étrépilly ; c'est-à-dire des constructions antérieures à 1950, la mise en œuvre d'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sauf exception pour des cas particuliers en raison de dispositions techniques ou architecturales qui le permettraient. En revanche, seront autorisés des travaux moins invasifs qui amélioreront la performance énergétique desdits édifices. Il s'agit de remplacement de fenêtres, d'isolation des combles et les murs par l'intérieur. Les façades extérieures pourront être traitées avec un enduit correcteur, le tout en employant des matériaux bio et géo-sourcés. - Dans le centre historique d'Étrépilly, tout projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou thermiques dès lors qu'il sera visible depuis l'espace public est interdit. Ce type d'installation sera autorisé à condition que les panneaux soient installés au sol ou sur des constructions annexes au bâtiment principal. Pour les constructions neuves les panneaux solaires pourront être acceptés à condition qu'ils soient un élément de vocabulaire architectural constitutif du bâtiment édifié. ZONE UA 7.7 : la remarque qui précède concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. ARTICLE 11.3.7 : la modification doit rester indicative ; certaines toitures ne sont pas adaptées à la petite tuile	OK OK OK OK OK
--	---	---

	plate de pays, d'autres aspects techniques et de finitions sont à envisager de manière directement liée, d'autres bâtiments en dehors du périmètre envisagé méritent de la tuile plate, il y a un risque de confusion en surajoutant un nouveau périmètre ce point reste à préciser dans le cadre de l'insertion du Périmètre Délimité des Abords. ZONE UA / UB / UC 11.5 Volets : En zone UA les volets roulants ne sont pas acceptables pour des baies donnant sur l'espace public, même si les coffres sont encastrés. ZONE UA 11.6.3 Clôtures sur rue : les nouveaux murs sont construit en pierre, enduits en totalité à pierres affleurantes et protégés en couronnement par des petites tuiles plates de pays, les portails et portillons sont en bois à peindre, les effets de piliers au droit des ouvertures sont interdits. ZONE 1AU 11.4 Clôtures : 11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 1,7 m par rapport au terrain naturel côté rue 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU. <i>Commentaire : La hauteur 'standard' des murs anciens est plutôt de 2,00 m qui dans un sens patrimonial est donc à maintenir.</i> ZONE UA 10.1 La hauteur des constructions en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse répondant aux dispositions de l'article 11.3.6, mesurés depuis le terrain naturel. <i>Commentaire : Le caractère patrimonial du centre ancien se prête très mal à l'insertion de nouveaux bâtiments à toiture terrasse, cette hypothèse est à retirer.</i> 7.1 plan des servitudes : <u>Commentaire</u> - Dans la légende du plan à la ligne AC1, il faut remplacer « site inscrit » par monument historique inscrit. 7.3 Recueil des SUP : <u>Commentaire</u> En page 7, le document daté du 4 Août 2004 contient des informations caduques. Ce document doit donc être réactualisé en mentionnant l'article du code du patrimoine en remplacement de la loi de décembre 1913. L'adresse et le nom actuels du service des bâtiments de France n'est pas celui indiqué dans les documents susmentionnés. Les coordonnées à inscrire sont : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne Antenne de Champs-sur-Marne 29 rue de Paris 77420 Champs-sur-Marne De la page 8 à 12 le document reproduit contient des informations également caduques. Il est donc nécessaire de remettre à jour les infos juridiques qui y sont données.	OK OK OK OK OK OK OK OK
--	--	---

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
DDT 77	Favorable sous réserve	I. MODALITES DE PROCÉDURE A) <u>La concertation</u> La délibération du 20 mars 2025 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 28 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU. Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. Conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique. B) <u>L'évaluation environnementale</u> L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement, dès le début, et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels. L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique. C) <u>La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</u> En application de l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la CDPENAF émet un avis sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme. Dans la mesure où le projet de PLU d'Étrépilly réglemente, en zone A et N, les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation, il est soumis à l'avis de la CDPENAF, en application des articles L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme. L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique. II. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT A) <u>Le contenu du PLU</u> 1) <u>Le rapport de présentation</u> Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic figure bien dans le présent projet de PLU.	D'accord D'accord D'accord

		a) <u>Densification et consommation d'espaces</u> Ce même article prévoit que le rapport de présentation (RP) soit enrichi d'« <i>une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis...</i> » et qu'il expose « <i>les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers</i> ». En l'espèce, en page 61, le rapport de présentation recense et illustre, notamment à l'aide d'une photo aérienne, les terrains nus disponibles à l'urbanisation (dents creuses) en 2022. Il contient également, en page 40, une analyse de l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles de 2008 à 2018 (source IAU idf-2019) qui constate l'absence d'extension au cours de cette période. Toujours en page 40, le chapitre concernant la consommation des espaces sur les 10 dernières années, ne fournit pas d'analyse, à proprement parler, mais précise qu'aucune urbanisation ne s'est réalisée en extension, ce qui peut être considéré comme répondant à la demande. b) <u>Inventaire des places de stationnement</u> Selon ce même article, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides, électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. En l'espèce, un inventaire est présent en page 63 et 64, illustré par des vues aériennes. Deux places avec borne de recharge sont prévues à destination des véhicules hybrides ou électriques, ce qui est apprécié. <i>Toutefois, nous notons l'absence d'emplacements pour les personnes à mobilité réduite et les vélos. Rn effet, rien n'est précisé sur ces thèmes qui devront être ajoutés à ce chapitre.</i> c) <u>Nuisances sonores</u> Si le PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle est bien mentionné page 171, il n'est pas indiqué ce que celui-ci implique. <i>Il conviendrait d'ajouter un paragraphe sur ce sujet.</i> De plus, il manque deux sujets « nuisances sonores » dans le rapport de présentation. <i>Il doit être complété en mentionnant la directive européenne, les cartes de bruit stratégique (CBS) ainsi que le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), mais aussi le classement sonore, qui implique des normes d'isolation acoustique aux alentours des voies classées.</i> d) <u>Emplacements réservés</u> L'emplacement réservé numéro 3 (création de voie douce) est introuvable sur les plans de zonage. <i>Nonobstant, son utilité reste à démontrer.</i>	D'accord D'accord un complément sera réalisé D'accord D'accord D'accord
--	--	---	--

		e) <u>Mobilité</u> Il conviendra d'indiquer le taux de motorisation moyen qui est de 1,35 pour la commune, car celui-ci n'a été renseigné dans aucun document du PLU. <i>Afin d'être conforme à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit être corrigé et complété sur l'ensemble des points relevés.</i> 2) <u>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</u> Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations exigées par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois de celle relative au développement des énergies renouvelables. Il est à noter que l'article L 151-5, mentionné dans l'introduction, ne correspond pas à la version en vigueur. <i>Cet article doit être mis à jour.</i> De plus, un objectif inscrit concerne la protection des espaces boisés. On notera toutefois que la cartographie du PADD ne reprend pas l'ensemble des espaces boisés communaux. Nous relevons également que le projet présenté dans le PADD semble peu ambitieux sur les sujets environnementaux de type préservation du cycle de l'eau, protection de la biodiversité et intégration de la nature en ville. <i>Le PADD doit être complété sur la thématique du développement des énergies renouvelables.</i> 3) <u>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u> Le PLU doit obligatoirement comporter une ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux. En l'espèce, le projet de PLU d'Étrépilly comporte 7 OAP sectorielles : 1. « OAP de la rue du Bout Monsieur » 2. « OAP de la rue du Bout Monsieur » (2) 3. « OAP de la ruelle Poirette » 4. « OAP de la rue du Pont des Planches » 5. « OAP de la rue du Colonel Dubujadoux » 6. « OAP du chemin du Jeu d'Arc » 7. « OAP du chemin du Jeu d'Arc » (2) Les OAP ont été cartographiées et des schémas d'aménagement sont présents dans le dossier. <i>Cette obligation est donc respectée.</i> <i>Cependant, il n'y a pas d'OAP Trame verte et bleue. Ce point doit être complété.</i>	D'accord D'accord D'accord D'accord
--	--	--	---

6) Les autres annexes

Nous déplorons l'absence de l'ensemble des documents en lien avec les nuisances sonores. Aussi, il conviendra d'ajouter en annexe :

- l'arrêté de classement sonore pour les voies ferrées : arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89. Cet arrêté ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles via le lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>
- une carte de classement sonore de votre commune (pièce jointe)
- l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4^{ème} échéance : arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24 (AP pour les routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires). Cet arrêté ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles via le lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>
- une carte de bruit stratégique de 4^{ème} échéance de votre commune (pièce jointe).

B) Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

En application de l'article L. 131-4 du CU, en présence d'un Schéma de cohérence territoriale approuvé (SCoT), le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions de celui-ci.

La commune d'Étrépilly fait partie du périmètre du SCoT Marne-Ourcq, qui a été approuvé le 6 avril 2017. C'est donc au regard des orientations et des dispositions contenues dans ce SCoT, en lieu et place du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E), que doit être examinée la compatibilité du PLU.

En l'espèce, le rapport de présentation comporte bien un chapitre sur la compatibilité du projet avec ledit schéma de cohérence territoriale.

1) Organiser le développement urbain

La commune d'Étrépilly est identifiée par le SCoT Marne-Ourcq comme « *bourgs et villages* », ceux-ci structurant l'espace rural et assurant « *le maintien de leur caractère rural (agriculture, artisanat, tourisme et loisirs), notamment par une modération de la consommation foncière* » (prescription P3 du SCoT Marne-Ourcq).

Concernant l'extension modérée des bourgs et villages, les objectifs poursuivis par le SCoT Marne-Ourcq sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels, et donc d'éviter l'accroissement des déplacements. Le SCoT Marne-Ourcq fixe plusieurs orientations pour que leur développement s'opère prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

D'accord

a) Les densités humaine et d'habitat des surfaces urbanisées

Dans la catégorie des bourgs et villages, le PLU doit permettre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à l'échelle communale :

➤ En 2013, la commune disposait de 326 logements, sur une superficie des espaces d'habitat (MOS) de 34,3 hectares, soit une densité d'habitat de 9,5 logements à l'hectare (source IAU).

Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logements divisé par la superficie des espaces dédiés à l'habitat à la date d'approbation du SDRIF), soit 10,45 logements/ha et donc au moins 32,60 nouveaux logements à réaliser. **La commune prévoit 44 logements au travers des OAP en densification, et 10 logements en dents creuses pour un total de 54 logements, ce qui correspond à la demande.**

D'accord

➤ La commune comprenait 869 habitants en 2013 et 114 emplois, soit une densité humaine de 24,2 personnes/ha, sur une superficie des espaces urbanisés au sens strict de 38,4 ha en 2012.

Augmentation de la densité humaine (somme de la population et de l'emploi, divisée par la superficie de l'espace urbanisé de référence à la date d'approbation du SDRIF de 2013) soit 26,6 habitants/emplois par hectare, et au moins 92 habitants/emplois supplémentaires. **La commune, avec les logements prévus et possibles en densification, permet l'accueil d'environ 150 personnes en considérant 2,67 pers./ménage (p.100 du RP). Cela permet d'atteindre l'objectif du SCoT.**

D'accord

Le PLU est compatible avec la prescription P3 sur ces points, en ce que la commune prévoit un développement modéré, sans accueil d'activités ou de projet de grande importance.

D'accord

b) Les extensions de l'urbanisation

Pour rappel, le SCoT donne priorité au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation des bourgs et villages de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence, est possible.

En l'espèce, le potentiel d'urbanisation inscrit dans le SCoT Marne-Ourcq, est de 1,9 hectare dont 0,8 au titre de la mutualisation pour Ocquerre.

La commune indique qu'elle envisage de consommer 1,1 hectare d'espaces agricoles à l'intérieur de l'espace urbanisé, ce qui entre bien dans le maximum de l'enveloppe hors mutualisation.

Cependant, certaines consommations d'espaces n'ont pas été comptabilisées. Il s'agit des emplacements réservés (ER) numéros 2 et 4 situés au nord du territoire, de part et d'autre du cimetière, au bénéfice d'un parking (au nord) et de l'agrandissement du cimetière (au sud).

D'accord

	Or, ces 2 ER comptabilisent respectivement 250 et 550 m², ce qui représente une consommation d'espaces agricoles de l'ordre de 800 m², non prise en compte dans le projet de PLU. <i>Ils doivent être ajoutés aux 1,1 ha de consommation envisagée par la commune sur la zone agricole située à l'intérieur du tissu urbain soit, au total, 1,18 ha de consommation de terres agricoles.</i> Aussi, la commune consommerait 800 m² supplémentaires qui ne sont pas pris en compte dans le projet de PLU. En effet, le PADD affiche 1,1 ha de consommation d'espace agricole, soit le maximum autorisé par le SCoT. <i>Ce point doit être corrigé.</i> <i>Au vu de ces éléments, le bilan de la consommation d'espaces devra être revu et actualisé dans le projet de PLU, afin d'en assurer et d'en afficher la compatibilité avec le SCoT.</i> En outre, le SDRIF-E autorise une urbanisation de l'ordre de 1 ha seulement, ce qui confirme que les deux ER du cimetière entraînent une consommation d'espaces supérieure à l'hectare affiché par le SDRIF-E. Il faut ré-interroger l'utilité de ces ER et en particulier leurs superficies. <i>Par ailleurs, dans une optique de mise en compatibilité avec le SDRIF-E, il serait souhaitable de s'inscrire plus précisément dans les capacités permises par ce dernier.</i> 2) <u>Les espaces naturels, agricoles et forestiers</u> a) <u>Les espaces agricoles</u> Les espaces agricoles ont vocation à être préservés. Les espaces agricoles de la commune d'Etrépilly sont classés en zone A ou Azh avec un règlement adapté permettant leur protection. Dans ces espaces, sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des bâtiments agricoles. Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT sur le thème des espaces agricoles.	D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord
--	--	---

		b) <u>Les espaces boisés, paysagers et naturels</u> Les espaces inscrits dans la zone N sont globalement préservés. La majorité des espaces boisés de la commune est protégé par un classement en EBC. Cependant, quelques parcelles boisées se trouvent en zonage agricole. <i>Il convient d'appliquer un zonage N sur l'ensemble des espaces boisés ou bien d'argumenter le choix d'absence de protection.</i> En matière d'espaces boisés, paysagers et naturels, le projet de PLU est compatible avec le SCoT. c) <u>Les mobilités</u> Le PLU de la commune d'Étrépilly est partiellement compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT concernant les éléments suivants : • prescription P6 : les communes doivent prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité ; • recommandation R27 : les grands projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT à long terme sont les suivants : deux principes de contournement sur la RD 401 à Marcilly (2) et Étrépilly (1). <i>Il conviendra d'être attentif à ces points relatifs à la mobilité, et en particulier la prescription P6.</i> <u>Conclusion relative à la comptabilité avec le SCoT Marne-Ourcq</u> Les objectifs de densité humaine et de densité des espaces d'habitat, d'au moins 10 % chacune, sont atteints, dans le respect des prescriptions du SCoT. Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. <i>En matière d'extension de l'urbanisation, la compatibilité du projet avec le SCoT doit être affinée.</i> <i>Enfin, concernant la mobilité, le projet devra se mettre en compatibilité avec la prescription P6 et ne pas négliger les recommandations R5 et R27.</i>	D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord
--	--	--	---

C) Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

1) Zones humides

Le PADD ne vise aucune préservation, ni aucune protection des zones humides alors que le bourg de la commune est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe A. Ceci est dommage, d'autant plus que les documents réglementaires intègrent les zones humides.

Le PLU protège bien les zones humides avérées par la mise en place d'un zonage de type Azh/Nzh. Une zone humide avérée est toutefois manquante sur le plan de zonage au nord du bourg, au niveau du chemin rural dit Vaches et de la route départementale 401, à proximité, côté sud, de l'emplacement réservé n° 3. **Elle devra être rajoutée.**

Le règlement écrit pourrait préciser que la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » doit être appliquée dans tous les projets pouvant impacter une zone humide avérée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.

Dans le règlement écrit, la rédaction concernant les activités autorisées en zone Azh et Nzh interroge. En effet, il est écrit pour la zone Nzh par exemple :

« Dans les zones humides telles que décrites à l'article N.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). »

Or, l'article N1 et le début de l'article N2, vers lequel il renvoie, ne précise pas que par défaut tout travaux est interdit en zone Nzh. Au contraire, avec la rédaction actuelle du règlement, on pourrait croire que les constructions autorisées sont celles de la zone N, auxquelles on ajoute les éléments listés ci-dessus. La zone Nzh serait alors moins restrictive que la zone N, ce qui n'est pas souhaitable.

Il convient de corriger la rédaction du règlement en zone A et N sur ce point.

2) Eau potable

Deux forages AEP sont présents sur le territoire de la commune :

- « ETREPILLY 1 » code BSS 01555X0067 abandonné en 1986,
- « ETREPILLY 2 » code BSS 01555X0067 en activité, AP de DUP n°13DCSE EC 06.

La servitude d'utilité publique AS1 concernant la protection des eaux potables et minérales du forage « ETREPILLY 2 » n'est pas mentionnée dans l'annexe 6.3 « recueil des servitudes d'utilité publique » pas plus que sur le plan des SUP de l'annexe 6.1 « plan des servitudes d'utilité publique ». Les documents doivent être modifiés, ainsi que le rapport de présentation après les pages 74.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

	3) <u>Eaux pluviales</u> Le projet de PLU présente une OAP (OAP n° 1) d'une superficie de 2,1 ha (supérieur à 1 hectare). La police de l'eau rappelle que tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10000 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10000 m², sera soumis à dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. La rédaction de l'OAP pourrait préciser ce point. Dans le règlement, il est indiqué que les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) doivent réguler leur débit à 1 l/s/ha pour une pluie décennale. <i>Ces prescriptions ne respectent pas le SDAGE en vigueur : Tout IOTA doit gérer in situ une pluie courante (10 mm/24 h) et dimensionner ses ouvrages pour une occurrence trentennale. Le règlement doit être corrigé en conséquence.</i> D) <u>Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)</u> Le PLU d'Étrépilly doit être compatible avec le PDUIF approuvé le 19 juin 2014 et sa feuille de route 2017 à 2020 toujours d'actualité. Il devra être également compatible avec le Plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF). Le PDUIF a fait l'objet en 2021 d'une évaluation qui a conduit à sa mise en révision. Le PDMIF fixe, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens sur le territoire régional. Il devrait actualiser les recommandations du PDUIF sur le développement de l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture. De récentes dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en matière de normes de stationnement, viennent se « substituer », le cas échéant, à celles normatives du PDUIF. Ces dispositions résultent du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 « relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments » et de l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour l'application des articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté abroge (article 5) de l'arrêté du 13 juillet 2016 (modifié par l'arrêté du 3 février 2017) relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 de ce même code. Il est entré en vigueur le 26 décembre 2022.	D'accord
--	--	----------

	III. L'HABITAT dans le projet de PLU Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté le 7 mai 2024, fixe à la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq (CCPO), pour la période 2024-2030, un objectif de production de 54 nouveaux logements par an, dont 1 logement locatif social a minima. En application de l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitat, la CCPO n'est pas dans l'obligation de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH). La programmation de logements du PLU d'Etrépilly participe à l'atteinte de l'objectif fixé par le SRHH. IV. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT A) <u>Les enjeux nature</u> <u>Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</u> Le Schéma régional de cohérence écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la trame verte et bleue (TVB). Les objectifs du SRCE d'Île-de-France ont été adoptés par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Selon l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, les PLU « déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la préservation [...] de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». <i>En l'espèce, le PLU ne comprend pas d'OAP trame verte et bleue. Sa réalisation permettrait de traduire les objectifs communaux du SRCE, eux même traduits par le SCOT, et de décliner l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et spécifiques des bords de rivières inscrit dans le PADD, conformément à l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme. Ce point doit être complété comme demandé paragraphe II A 3.</i>	D'accord D'accord
--	--	---

B) Les risques naturels

1) Risque d'inondation

Pour information, la CCPO a inscrit une action dans le cadre du PAPI Seine et Marne Francilienne 2 « diagnostic global de vulnérabilité du Pays de l'Ourcq » (action 1-452). Le bureau d'études vient d'être missionné.

L'OAP de la rue du Pont des Planches (construction de maisons individuelles) se situe à proximité de la Thérrouanne. Lors de la délivrance des permis de construire, le maire devra s'assurer de la non-inondabilité des terrains ou indiquer des prescriptions (plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues par exemple). Il pourra s'appuyer ensuite sur le diagnostic de vulnérabilité mentionné ci-dessus lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Retrait gonflement des argiles/risque de mouvements de terrain

La commune d'Étrépilly est concernée par un aléa moyen concernant le retrait/gonflement des argiles. ***La commune doit rappeler les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte.***

Pour rappel

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'État, n° 2019-495 du 22 mai 2019, a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le

D'accord

	1^{er} janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020). Il convient de se référer au Code de la construction (art. R. 112-5 à R. 112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire. Le ministère de la Transition écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques ». Elle est disponible sur le site suivant : https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction. Elle peut utilement être annexée au projet de PLU. <u>3) Les nuisances sonores</u> <u>a) Classement sonore</u> La commune d'Étrépilly est concernée par le classement sonore suivant : 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 (Fer seulement) Une carte dynamique ainsi que les arrêtés sont consultables à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures Celui-ci impose des prescriptions d'isolation acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 23 juillet 2013 lors de la construction d'un bâtiment. <u>b) Directive européenne (CBS + PPBE)</u> La commune d'Étrépilly est également concernée par la directive européenne 2002/CE/49 qui comporte les éléments suivants : <u>Des cartes de bruit stratégiques (CBS)</u> Les cartes de bruit stratégiques (CBS), de 4^e échéance des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30000 passages de trains par an, sont consultables à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation Dans le cas de la commune d'Étrépilly, il s'agit des arrêtés suivants : • n° 2023/DDT/SEPR/24, portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et ferroviaires non concédées • interpréfectoral n° 17134, portant approbation des cartes de bruit de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle 2 – Un ou des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)	D'accord D'accord
--	--	---------------------------------

	Un ou des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) Pour les voies routières et ferroviaires appartenant à l'État : le PPBE des grandes infrastructures de transports terrestres de l'État de quatrième échéance est consultable à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Plan-prevention-du-bruit-dans-l-environnement-infrastructures-transport-terrestres-4e-echance Pour l'aéroport de Roissy : le PPBE de Paris Charles-de-Gaulle, pour la période 2022 à 2026, est consultable à l'adresse suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/cartes-strategiques-bruit-csb-plans-prevention-du-bruit-l-environnement-ppbe CONCLUSION Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de PLU d'Étrépilly, arrêté par délibération du 20 mars 2025, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, et notamment les précisions demandées sur la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT Marne-Ourcq, en particulier sur la consommation d'espaces ainsi qu'avec le PDUIF. Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1^{er} janvier 2023, prévoit que, lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1er janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.	D'accord La commune souhaite reprendre l'ensemble des remarques de la DDT pour compléter son PLU.
--	---	---

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SNCF		Madame Le Maire, Par courrier en date du 09 mai 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune d'Etrépilly, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 20 mars 2025. 1. <u>S'agissant des partis d'aménagement proposés</u> Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone A. Le règlement de cette zone est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires. 2. <u>S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF</u> Le territoire de la commune d'Etrépilly est traversé par les emprises de la ligne n°005 000 de Paris à Strasbourg (LGV). Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022. La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer : SNCF - Direction Immobilière IDF Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE CS 20012 93212 SAINT DENIS cedex contact.patrimoine.idf@sncf.fr	D'accord D'accord

	Consultation dans le cadre des permis de construire Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer. A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment. En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé. Je vous prie de croire, Madame Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée. Ali Louni Responsable d'urbanisme <i>Ali LOUNI</i>	D'accord
--	--	------------------------

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CCI		Madame le Maire, Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrépilly. Ce dernier nous a été transmis le 9 mai 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme. Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes : 1. Limiter l'artisanat et le commerce de détail dans le règlement. La CCI Seine-et-Marne estime que les activités artisanales et commerce de détail devraient être autorisées sans conditions uniquement au sein du règlement de la zone UA. 2. Orienter les implantations commerciales au sein des OAP du bourg d'Etrépilly La CCI Seine-et-Marne estime qu'il n'est pas stratégique d'autoriser les activités commerciales au sein de toutes les OAP et qu'il serait plus pertinent d'identifier les secteurs où l'implantation de ces activités est la plus adaptée en fonction des possibilités de stationnement, de la proximité des équipements ou aménités participant à l'animation du centre-bourg. La CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de retravailler les OAP afin d'autoriser l'implantation d'activités artisanales et de commerces de détail uniquement dans les OAP directement desservies par la RD401. En outre, la CCI Seine-et-Marne suggère également de localiser et d'identifier les axes, les bâtiments ou les secteurs au sein des périmètres des OAP où les activités artisanales et commerciales peuvent s'implanter. Ces compléments permettront de mieux encadrer les futurs développements commerciaux permis dans le tissu urbain.	D'accord D'accord D'accord D'accord

		Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis. Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques. Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations, Jean-Charles HERRENSCHMIDT 	D'accord
--	--	---	------------------------

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
DEPARTEMENT	Favorable	Madame le Maire, Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet <u>un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve</u> de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après. Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer. A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé. Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.	D'accord

AVIS DU DÉPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la Commune d'Etrépilly, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération en date du 20 mars 2025, le Conseil Municipal de la Commune d'Etrépilly a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 7 axes : le développement économique, la cohérence du tissu urbain, la mobilité et les circulations, la préservation des espaces naturels et agricoles, les communications numériques et réseaux d'énergie, la valorisation du patrimoine urbain, ainsi que la maîtrise de la consommation d'espace.

La Commune a arrêté **7 Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sectorielles :

- OAP n°1 : La rue du Bout Monsieur
- OAP n°2 : la Rue du Bout Monsieur
- OAP n°3 : la Ruelle Poirette
- OAP n°4 : la Rue du Pont des Planches
- OAP n°5 : la Rue du Colonel Dubujadoux
- OAP n°6 : Chemin du Jeu d'Arc
- OAP n°7 : Chemin du Jeu d'Arc

1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

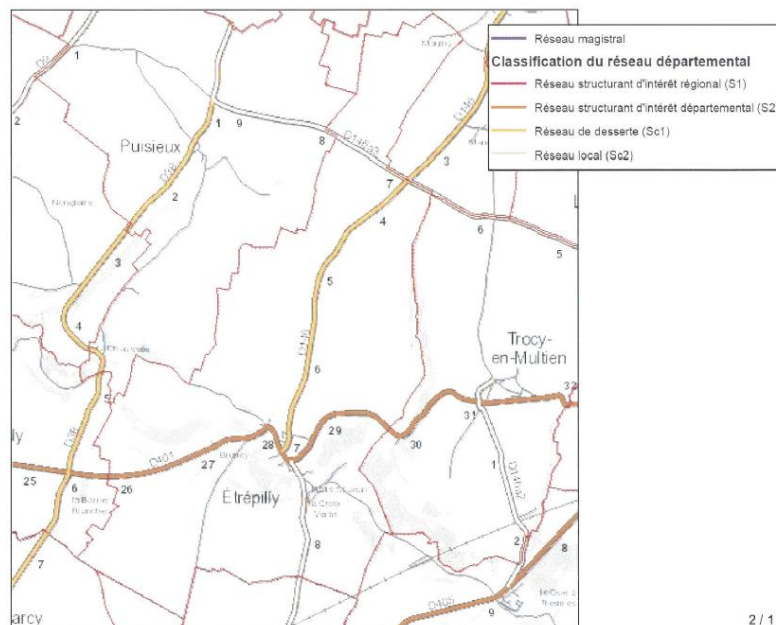
Déplacements

Classification du réseau viaire

Dans le RP (p63), analysant le réseau viaire, il conviendrait **d'ajouter une mention à la RD 146a3**, située en limite nord de la Commune.

En complément, il serait pertinent de préciser la classification du réseau routier départemental, conformément à la hiérarchisation définie par le Département :

- la RD 401, de la limite communale ouest à la limite communale est, appartient au réseau structurant d'intérêt départemental ;
- la RD 146, de la limite communale sud jusqu'au carrefour RD 401x RD 146 sud, relève du réseau local, tandis que la section de la RD 146 allant du carrefour RD 401xRD 146 nord jusqu'à la limite communale nord appartient au réseau de desserte ;
- la RD 146a3, de la limite communale ouest à la limite communale est, relève également du réseau local.



D'accord

Concernant le trafic, une carte de trafic pour l'année 2023 est disponible en ligne (accessible à l'adresse : <https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>).

Transports en commun

A la page 66 du RP, il convient de modifier les informations par celles, ci-après, actualisées : la Commune d'Etrepilly est desservie par le réseau de transport en commun Meaux et Ourcq (DSP11), exploité par le transporteur Transdev. Quatre lignes desservent la Commune :

- la **ligne express 67**, relie la Ferté-sous-Jouarre à Roissy CDG via la gare de Lizy-sur-Ourcq ;
- la **ligne régulière S**, relie May-en-Multien à la gare de Meaux ;
- la **ligne Scolaire 10** qui dessert le lycée technique du Gué-à-Tresmes à Congis-sur-Thérouanne ;
- la **ligne scolaire 46** qui dessert le Collège Camille Saëns de Lizy-sur-Ourcq.

Par ailleurs, aucun projet de transport à la demande ne sera implanté sur la Commune, il convient donc de supprimer sa mention.

Covoiturage

Le RP indique que la Commune conduit des réflexions concernant la mise en place d'un parking de covoiturage (p. 156). Aussi, ce projet aurait pu être évoqué au PADD et de manière opérationnelle par l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. Le Département, dans le cadre de son Schéma départemental, soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle (repérage des places réservées et rabattement).

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

La Commune souhaite, dans l'axe 3 du PADD, **faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village, exploiter les sentiers existants et déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo.**

D'accord

D'accord

D'accord

	Il serait intéressant de mettre à jour le PDIPR afin d'identifier les chemins ruraux et de développer la pratique de la randonnée. L'élaboration du PDIPR a pour objectif général de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux, en développant la pratique de la randonnée. Toutefois, son principal intérêt est de donner une force juridique aux chemins ruraux puisque, lorsqu'un chemin rural est inscrit au PDIPR, il est considéré comme affecté à l'usage de la randonnée et la commune propriétaire ne peut plus l'aliéner sans enquête publique préalable. Les chemins inscrits au PDIPR permettent de pérenniser un réseau au service des habitants mais également des espèces animales et végétales, voire de restaurer et valoriser certains patrimoines naturels et/ou bâtis non classés. En effet, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les Communes et leurs regroupements désireuses de restaurer leur patrimoine naturel et/ou bâti qui jouxte les chemins inscrits au PDIPR (restauration de mares, plantation de haies, mise en place de mobilier, restauration du petit patrimoine bâti et/ou vernaculaire attenant tels que les lavoirs, les puits ou encore les passerelles, etc.). Les communes voire les EPCI qui bénéficient de ces aides sont techniquement accompagnées pour la mise en œuvre de ces aménagements au titre d'ID77 (offre C 28). Cours d'eau Aux pages 81 et suivantes, il convient de préciser que, même en l'absence de Plan de Surfaces Submersives (PSS), la Commune est soumise au risque inondation par débordement de la Théroutanne et également par ruissellement. Il est nécessaire d'intégrer les résultats de la phase diagnostic de l'étude du SMAERTA menée par INGETEC, tout comme l'historique des arrêtés CATNAT « inondations et/ou coulées de boues » (1983-2024). La vulnérabilité des infrastructures doit également être mentionnée et prise en compte (exemple : inondation de la RD401 lors de la tempête Kirk). A la page 95, il peut être précisé que la Commune est intégrée au territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne et Beuvronne, en cours d'élaboration.	D'accord D'accord D'accord
--	---	---

Climat, énergie

Le RP doit être complété afin de justifier les objectifs retenus dans le PADD, notamment celui relatif au développement des communications numériques et des réseaux d'énergie.

Pour cela, il devrait inclure un diagnostic énergie-climat, composé :

- d'un bilan des productions d'énergie local ;
- d'un bilan énergétique du territoire : des consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), atouts et faiblesses du territoire, indicateur de dépendance énergétique du territoire ou taux de couverture énergétique ;
- d'un bilan des émissions de GES : afin d'identifier les secteurs prioritaires en matière de préservation de la qualité de l'air ;
- d'un inventaire des équipements de production d'énergie, des réseaux d'approvisionnement et des réseaux d'éclairage public.

Les données de type « énergies » sont accessibles auprès du Réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'Île-de-France (ROSE) (www.roseidf.org) ainsi que le site l'Agence Régional Énergie-Climat (AREC) Île-de-France (<https://www.arec-idf.fr/cartes-donnees>).

D'accord

Suivi de la consommation foncière

La Commune modère sa consommation d'espace. Cependant, les OAP représentent une surface de 4,1 hectares sur le territoire dont 3 ha en densification urbaine pour de l'habitat et 1,1 hectare en extension urbaine entraînant une future imperméabilisation des sols.

Le SDAGE, dans son orientation fondamentale 3, préconise aux collectivités territoriales de planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de préférence sur le même bassin versant.

Plus d'informations à ce sujet : <https://www.turbeau.eau-seine-normandie.fr/guide-eviter-reduire-compenser-surimpermeabilisation-nouvelle-des-sols-planifiee-dans-les-documents-durbanisme/>

D'accord

De ce fait, une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée. Le Département et ses partenaires peuvent accompagner la Commune dans ses projets de désimperméabilisation via ID77 (<https://eau.seine-et-marne.fr/fr/desimpermeabilisation-et-infiltration>).

Enfin, dans l'étude environnementale, il est indiqué que seul 1,1 ha serait consommé en extension, mais il serait opportun **de compter les emprises correspondant aux ER « parking » et « cimetière »**, notamment.

2/OAP

OAP n°1 : « la Rue du Bout Monsieur »

Le Département attire l'attention de la Commune sur les points suivants :

- Une voirie interne nord-sud desservira les parcelles du site, avec un raccordement à la RD 401 au sud et à la rue de Monte il faut au nord. La nouvelle voirie devra être sécurisée à ses intersections avec la RD 401 et la rue de Monte il faut, et permettre un accès direct à chaque parcelle. Elle sera une voie partagée entre véhicules, piétons et cyclistes et sera accompagnée d'un stationnement linéaire.
- Le piquage sud sur la RD 401 devra **réaménager l'accès riverain déjà existant** et ne devra en aucun cas créer un nouvel accès supplémentaire ; ce piquage doit être aménagé en un véritable carrefour à 4 branches, garantissant la fluidité de circulation et la sécurité des traversées pour les véhicules et modes actifs sans incidence sur la RD 401 (comme prévu au schéma de l'OAP).
- Le raccordement à la RD 401 au sud se situe en virage ; les conditions de sécurité pour **l'insertion des véhicules, piétons et cyclistes devront être étudiées en concertation avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy** (1 Rue des Raguis - 77124 Villenoy).

A ce titre, le schéma de l'OAP (sens des flèches) laisse penser que la nouvelle voie fonctionne à sens unique, du sud vers le nord, donc de la RD 401 vers la rue de Monte il faut. Pour une meilleure compréhension et par souci de clarification, **la description de l'OAP devrait bien préciser ce point** : entrée par la RD 401 et sortie par la rue de Monte il faut, étant donné que le piquage sur la RD 401 est à l'intérieur d'un virage où la visibilité est limitée ; le **fonctionnement en entrée uniquement** est donc satisfaisant.

La nouvelle voie doit être suffisamment dimensionnée pour permettre une circulation aisée des véhicules et des modes actifs.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

		Aucun accès riverain directement sur la RD 401 ne sera autorisé, les accès propres aux parcelles devant être obligatoirement réalisés depuis l'intérieur du périmètre de l'OAP. - Le principe d'accès à maintenir pour la création d'une voie future qui se connectera à la voie interne à l'ouest, et se dirigera vers la RD 401 à l'est à travers l'OAP 7 impose que le raccordement à la RD 401 soit étudié en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), le projet étant soumis à son accord (cf prescription de l'OAP 7). - Pour tout aménagement et sécurisation du/des carrefours sur la RD 401, le Département ne prendra pas en charge la maîtrise d'ouvrage, celle-ci sera à la charge de la Commune ou de l'aménageur de la zone. - Toute interaction avec le réseau routier départemental dans le cadre de ce projet -qu'il s'agisse d'aménagements ou de sécurisation des carrefours, de dimensionnement de la nouvelle voie, ou de création potentielle d'une voie future depuis la RD 401- devra être étudiée en amont avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de cette voirie, l'ensemble des projets étant soumis à son accord. En matière de stationnement, il est prévu d'aménager deux places par logement ainsi qu'une place visiteurs, un stationnement linéaire le long de la nouvelle voie, une bande de stationnement réservée et marquée pour les nouvelles constructions, ainsi qu'un espace de 25 places à proximité de la future mairie. Toutefois, ces besoins en stationnement doivent être pris en compte à l'intérieur du périmètre de l'OAP et non sur l'emprise du domaine public départemental, qui n'a pas vocation à les accueillir. Enfin, il serait intéressant de présenter cette OAP, en extension, comme non-prioritaire par rapport aux OAP en densification. Cela permettrait de prolonger l'existence de la prairie de plus de 6 ans, actuellement déclarée sur l'emprise de l'OAP 1 au titre de la Politique Agricole Commune (PAC).	D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord
--	--	--	---

OAP n°2 « la Rue du Bout Monsieur »

Un accès sera créé depuis la RD 146 (rue du Pont des Planches), en double sens, tandis que l'accès depuis la RD 401, situé du côté extérieur du virage, devra être limité à un sens entrant uniquement, pour des raisons de sécurité et de proximité avec un carrefour existant.

Une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour pour sortir par la RD 146.

Chaque parcelle devra disposer de son propre accès, exclusivement depuis la voirie interne, aucun accès direct n'étant autorisé depuis la RD 401.

La sécurisation des deux accès (RD 401 et RD 146) est nécessaire, notamment celui sur la RD 146. Ce piquage pourrait être configuré comme un véritable carrefour à 4 branches, la branche ouest pouvant constituer l'accès à la voie de desserte de l'OAP 4 située sur l'autre rive de la RD 146.

Enfin, la création d'un stationnement perméable est prévue au sein de l'OAP afin d'éviter le stationnement anarchique sur les deux routes départementales.

Par ailleurs, le schéma de l'OAP prévoit la création de cinq logements individuels en bordure immédiate de la Théroouanne, sans zone de transition paysagère ou écologique. Dans le cadre des objectifs communaux de préservation du lit de la Théroouanne et de prévention des risques d'inondation, la Commune doit **prévoir un espace entre la rivière et les constructions** (d'après le règlement en fonction des zones, « Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des cours d'eau »).

OAP n°3 « la Ruelle Poirette »

L'accès à la zone est prévu depuis la rue du Bout Monsieur, avec deux points d'entrée : un accès riverain raccordé à la RD 401, qui sera réutilisé, l'autre via la ruelle Poirette existante, qui devra être réhabilitée. Le Département formule les observations suivantes concernant ces deux accès :

D'accord

- La ruelle Poirette devra avoir un gabarit suffisant pour permettre le croisement et la circulation aisée de deux véhicules, ainsi que la circulation des modes actifs. De plus, la sécurisation du carrefour avec la RD 401 doit être assurée, comme le suggère le schéma de l'OAP. Cette sécurisation, ainsi que l'aménagement du carrefour, doivent être réalisés en concertation avec **l'ARD de Meaux-Villenoy**, le projet étant soumis à son accord. Le Département ne portera pas la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.
- Ce point d'accès se trouvant sur le côté extérieur d'un virage de la RD 401 et limitant la visibilité (constructions à l'ouest de l'OAP), une attention devra être portée aux **conditions de sécurité et de visibilité**.
- Concernant l'accès riverain existant, situé très proche du carrefour RD 401x Ruelle Poirette, son positionnement non perpendiculaire à la RD 401 ne permet pas aux véhicules de s'insérer dans des conditions optimales de sécurité et de visibilité. De plus, la proximité immédiate de ces deux points d'accès risque de perturber la circulation sur la RD 401. Il est donc **recommandé de supprimer cet accès** et d'assurer la desserte des places de stationnement par la ruelle Poirette au sud ou par la ruelle Thomas à l'est.
- Chaque parcelle devra disposer de son propre accès, lequel devra être réalisé depuis l'intérieur du périmètre de l'OAP, et non directement depuis le réseau routier départemental.

Concernant le **stationnement**, un espace existant est à conserver en bordure de la RD 401. Cependant, l'accès à ce parking devra se faire **depuis l'OAP** et non directement depuis la RD. En effet, les manœuvres de retournement et de stationnement des véhicules sur ces places risquent de gêner les usagers circulant sur la RD, ce qui n'est pas souhaitable.

OAP n°4 « la Rue du Pont des Planches »

Un espace vert ainsi qu'une frange paysagère doivent être conservés au sud du secteur, le long de la RD 146. Le traitement paysager devra être élaboré en concertation avec les services du Département, notamment avec **l'ARD de Meaux-Villenoy**, dès les phases amont du projet.

L'accès à la zone se fera depuis la RD 146, au nord, par un piquage unique existant qui sera réaménagé. Pour plus de clarté, il serait souhaitable de **représenter la voie de desserte des lots** qui prolonge cet accès unique. En effet, l'OAP mentionne que chaque parcelle devra bénéficier de son propre accès, qui devra être réalisé depuis l'intérieur du périmètre via une voie de desserte, et non directement depuis le réseau routier départemental.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

Bien que le règlement de la zone impose un minimum de 2 places de stationnement par logement et qu'une bande réservée au stationnement soit marquée pour les nouvelles constructions, aucune aire de stationnement n'est spatialement prévue dans le schéma de l'OAP. Le Département demande **qu'un espace de stationnement soit clairement spatialisé, à l'instar des autres OAP**, et que son accès se fasse depuis la voie interne de l'OAP, et non directement depuis le réseau routier départemental.

OAP n°5 « la Rue du Colonel Dubujadoux »

Le schéma indique un accès uniquement piéton et la description de l'OAP ne mentionne rien concernant la desserte des véhicules motorisés.

Il est recommandé **que la desserte, pour les modes actifs et les motorisés, passe par l'OAP 1** en se reliant à la « voie partagée » par une voirie interne.

Un accès motorisé unique à l'OAP depuis la RD 146 pourrait être autorisé grâce à un accès riverain déjà existant, mais celui-ci est actuellement localisé en virage et sans sécurité (mur limitant la visibilité). Une localisation alternative devra donc être étudiée pour garantir des conditions de sécurité pour les véhicules. Pour ces études, l'ARD de Meaux-Villenoy devra être consultée en amont.

Il est donc **nécessaire que l'OAP précise et clarifie la question de la desserte motorisée des logements.**

Aucune aire de **stationnement** n'est actuellement matérialisée dans le schéma de l'OAP. Le Département demande qu'un espace de stationnement, accessible depuis la voie de desserte des 5 logements, soit clairement spatialisé.

OAP n°6 « Chemin du Jeu d'Arc »

L'OAP ne précise pas clairement les principes de desserte, notamment l'accès aux parcelles. Il est simplement indiqué que chaque logement aura son propre accès. Le Département recommande que **ces accès soient réalisés exclusivement depuis le Chemin du Jeu d'Arc, et non depuis la RD 401.**

Toutefois, il faut noter que les emprises de l'OAP sont actuellement desservies par deux accès riverains existants :

- le premier, situé au carrefour entre la RD 401 et le Chemin du Jeu d'Arc, se trouve à l'entrée immédiate du carrefour, posant des problèmes de sécurité en raison de sa configuration non perpendiculaire à la RD 401 (visibilité, giration). Le Département s'opposerait donc à sa réutilisation et demanderait de le déplacer sur le Chemin du Jeu d'Arc, le plus loin possible du carrefour. Dans ce contexte, on peut noter la présence d'un panneau STOP à la sortie du Chemin du Jeu d'Arc, qui permet une insertion sur la RD 401 dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

D'accord

Pas possible

D'accord

D'accord

- le second accès, localisé plus à l'ouest sur la RD 401, se situe à l'extérieur d'un long virage de la RD 401. Il offre néanmoins des conditions de visibilité et de sécurité plus favorables que le premier. Son utilisation pourrait être envisagée, sous réserve d'un réaménagement étudié en concertation avec l'ARD.

Le Département demande qu'un espace de **stationnement** soit clairement identifié et localisé dans le schéma de l'OAP, avec un accès depuis le Chemin du Jeu d'Arc.

OAP n°7 « Chemin du Jeu d'Arc »

Le projet prévoit la création d'une voie en impasse raccordée à la RD 401 au nord de l'OAP, dans le prolongement de la Ruelle Thomas. Un accès existe déjà à cet emplacement et se situe en vis-à-vis du carrefour actuel. Il est recommandé d'aménager ce piquage en **véritable carrefour à 4 branches** (en "X"), afin d'assurer une bonne lisibilité et de garantir des conditions optimales de sécurité, de visibilité, de giration et de croisement pour les véhicules.

La voie en impasse prévue devra être conçue de manière à permettre un raccordement avec le lotissement situé au nord, desservi par la voie secondaire de l'OAP 1. Le Département demande que cette voie soit dimensionnée de façon à assurer les croisements et les circulations des véhicules en toute fluidité, sans impacter la RD 40, en tenant compte notamment du trafic supplémentaire que pourraient générer ces deux OAP voisins.

Il convient de rappeler que l'ensemble de ces aménagements devra faire l'objet d'une concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy et que ces travaux d'aménagement seront à la charge de la Commune et/ou de l'aménageur.

En outre, chaque parcelle comportera **son propre accès. Ces derniers devront être privilégiés au sein de l'OAP lorsque c'est possible.**

Le règlement impose 2 places de stationnement par logement et la création d'une bande réservée. Ces besoins en stationnement doivent être **prévus sur le périmètre de l'OAP** et non sur l'emprise du domaine public routier départemental (RD 401) qui n'a pas vocation à les recevoir. L'espace de stationnement doit être desservi via la voie interne à créer et non pas directement depuis la RD 401.

Autre remarque

Il est rappelé que, **conformément à la Loi Climat Résilience du 24 août 2021, le PLU doit au minimum comporter une OAP thématique de type « Trame Verte et Bleue »**, sous peine de ne pas être conforme au Code de l'urbanisme.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

3/ REGLEMENTS

Éléments graphiques

Le PLU prévoit 4 emplacements réservés (ER), au bénéfice de la Commune :

L'ER 1 « Création de voie douce » (300 m) vise à établir une liaison douce entre le Val de l'Église (au nord) et la RD 146 (à l'est). La RD 146 ne disposant pas de piste cyclable ni de traversée piétonne à ce niveau, le Département demande une étude approfondie de l'insertion sécurisée des piétons et cyclistes, en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy. Le piquage à la RD 146 reste soumis à l'accord préalable du Département.

L'ER 2 « Création d'un parking » (250 m²), situé le long de la RD 146, hors agglomération, vise la création d'un parking à proximité immédiate du cimetière. Son accès étant prévu exclusivement depuis la RD 146, le Département souligne les points de vigilance suivants :

- le raccordement sur la RD 146 devra tenir compte de la présence des arbres d'alignement bordant la RD 146 ;
- la desserte devra être étudiée en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, le projet étant soumis à son accord préalable ;
- cette section de la RD 146 ne comporte actuellement aucun aménagement sécurisé pour les modes de déplacement actifs (piétons, cyclistes), notamment entre le cimetière, le futur parking et la partie urbanisée de la commune au sud. Il est donc conseillé **la création d'un cheminement sécurisé** reliant ces points.

L'ER 4 « Extension du cimetière » (550 m²), situé le long de la RD 146 hors agglomération, permet l'extension du cimetière vers le sud (côté opposé au futur parking). Cette extension **ne doit en aucun cas entraîner l'abattage des arbres d'alignement** existants sur la RD 146.

Toute interaction éventuelle avec la RD 146 devra faire l'objet d'une concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la RD 146.

Enfin, les alignements en bordure des RD 146 et 401 à l'est bénéficiant d'une protection « **élément de paysage : alignement d'arbres à protéger** » (art. L.151-19 du C.U.), l'alignement le **long de la RD 401, à l'ouest**, pourrait également être protégé.

D'accord

D'accord

D'accord

Règlement écrit

Affouillements et exhaussements du sol

Il est apprécié que soient autorisées, en zones A et N, les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En sus, il serait pertinent que le règlement précise explicitement, pour ces zones : « **les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental ; et à la création d'aménagements cyclables** ».

Eaux pluviales

Il est recommandé de **favoriser l'infiltration à la source** des eaux de pluie, sauf impossibilité technique. Ceci pourrait notamment être précisé dans le règlement.

Le règlement du PLU impose un coefficient d'emprise au sol, pour limiter l'imperméabilisation. Ce type de coefficient ne tient pas en compte certains types d'aménagements imperméables, tels que les cours, espaces de stationnement, terrasses... Pour atteindre l'objectif voulu en manière de réduction de l'imperméabilisation, un **coefficient de pleine terre** serait plus pertinent.

Il serait également intéressant d'encourager l'utilisation de matériaux perméables pour les **espaces de stationnement**.

La Commune **n'a pas délimité de zonage d'assainissement des eaux pluviales**.

4/ ANNEXES

Servitude eau potable

Le **captage d'eau souterraine Etrepilly 2 n° BSS 01555X0067 bénéficie d'un arrêté préfectoral de protection du captage avec des servitudes d'utilités publiques (n°AP n°13 DCSE EC 06)**. Celles-ci sont à ajouter dans la liste et la carte des SUP.

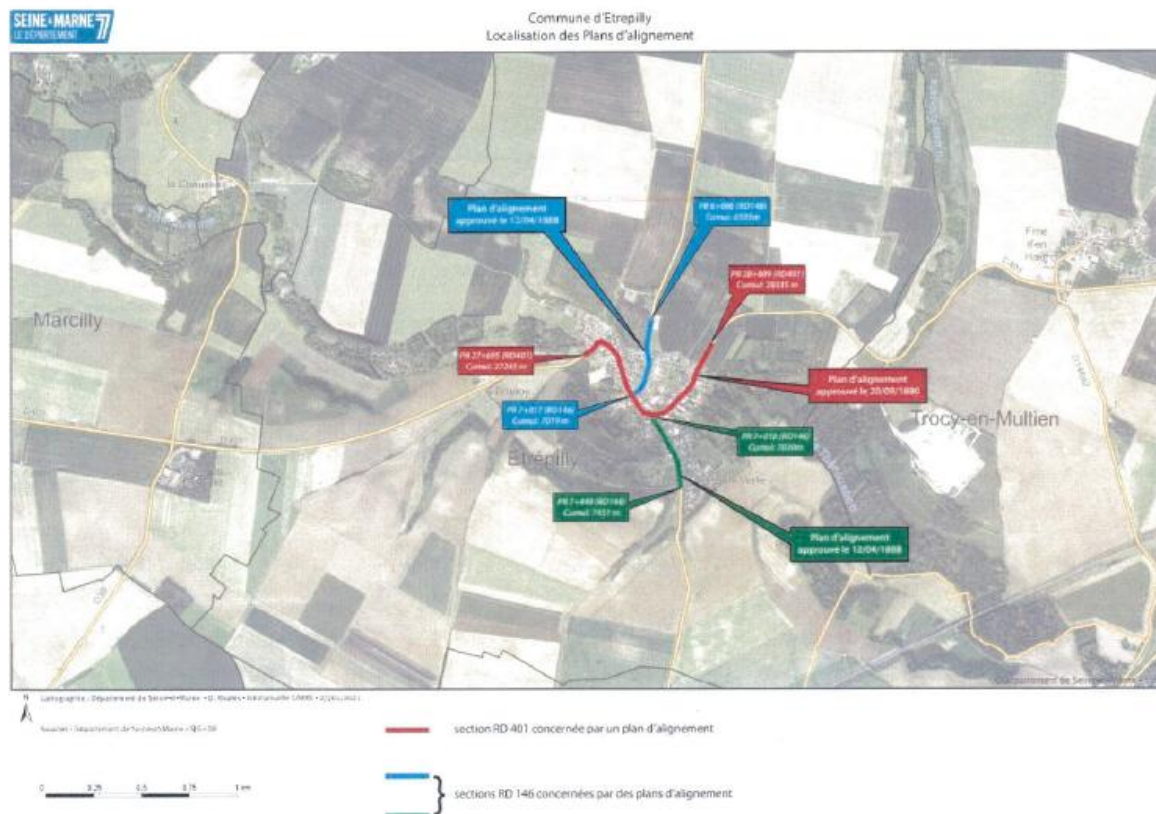
D'accord

D'accord

D'accord

Les extrémités tracées du **plan d'alignement de la RD 401** doivent être décalées vers l'Est :

D'accord



Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CCPO		Recommandation n°1 : En zone A et N, le règlement devrait reprendre la prescription n°64 du SCoT, qui conditionne le développement du grand éolien à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire (Marne-Ourcq), afin de privilégier le regroupement des dispositifs et d'éviter le mitage du territoire par la dispersion des implantations ;	D'accord
		Recommandation n°2 : La Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq ne financera pas les extensions, les renforcements de réseaux ou d'équipement nécessaires à l'alimentation en eau potable ou à l'assainissement des eaux usées des OAP ou d'opérations sur le hameau de Brunoy. Ces dépenses, si nécessaire, devront être financées par les aménageurs ;	D'accord
		Recommandation n°3 : dans la mesure du possible, il est nécessaire de privilégier la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement des eaux usées sur le domaine public. Dans le cas inverse, il sera nécessaire de mettre en place des conventions de servitudes inscrites au service de la publicité foncière au profit de la Communauté de communes permettant l'exploitation et l'entretien de ces réseaux ;	D'accord
		Recommandation n°4 : Aux articles UA11 et UB11, pour les eaux usées, il est nécessaire de modifier la rédaction de cet article afin de permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées. En effet, certains secteurs de la commune ne sont pas desservis par le réseau collectif, notamment le hameau de Brunoy, ainsi que certaines habitations situées à l'extrémité du chemin de la Fontaine. Dans l'hypothèse d'une urbanisation future de ces secteurs, il conviendra d'autoriser la réalisation de filières d'assainissement non collectif, aucune extension du réseau collectif n'étant envisagée par la Communauté de Communes. Cette observation peut également s'appliquer aux articles UE11, A11 et N11. Dans les secteurs urbanisables et non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des terrains urbanisables avec la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, dans le cas contraire l'assainissement des eaux ne sera pas possible ;	D'accord
		Recommandation n°5 : À l'article 1AU.11 « alimentation en eau et eau usées » n'apporte pas d'observation à l'exception qu'il convient de rappeler que dans le cadre des OAP, c'est à l'aménageur de réaliser les investissements nécessaires pour se raccorder au réseau public (ou les renforcements/création des éventuels organes nécessaires au bon fonctionnement du réseau d'eau potable. La collectivité, pour les services de l'eau potable et de l'assainissement des eaux usées, ne prendra pas en charge les coûts nécessaires aux éventuels renforcements d'équipements, d'extension de réseau, ainsi que des études de dimensionnement nécessaires s'y rapportant. Ces frais seront à la charge de l'aménageur. Cette remarque s'applique tout particulièrement à l'OAP n°1, pour laquelle les points suivants doivent être pris en compte :	D'accord

	• Assainissement des eaux usées : Un renforcement du poste de relevage des eaux usées pourrait s'avérer nécessaire, si le raccordement des eaux usées de l'opération est prévu sur le réseau collectif d'assainissement de la rue du Bout-Monsieur. Ce renforcement sera à la charge de l'aménageur ; • Adduction d'eau potable : En raison de l'emplacement et de la topographie du terrain, l'opération relevant de l'OAP n°1 devra être raccordée au réseau d'eau potable surpressé situé rue du Colonel Dubajoux / rue de Monte-il-faut. Compte tenu de l'évolution prévisible de la consommation en eau potable, notamment un débit horaire estimé à 10 m³/h pour cette opération, un renforcement de la surpression existante sera nécessaire. Ce renforcement sera à la charge de l'aménageur ; IV. D'ÉMETTRE les observations suivantes : Observation n°1 : Aux articles UA 11 et UB.11, pour les eaux pluviales : dans l'hypothèse où le zonage des eaux pluviales serait approuvé avant l'approbation du projet du PLU, ce dernier devra être mis en cohérence avec la notice d'eaux pluviales issue des plans de zonage d'eaux pluviales et avec la pluie de retour d'occurrence choisie par la commune en fonction du niveau de protection désiré. Cette observation peut également s'appliquer aux articles UE11, A11 et N11. Dans le cas contraire, il est conseillé que le PLU s'inspire des conclusions du projet de zonage afin d'éviter la nécessité d'une modification ; Observation n°2 : Le classement en zone urbanisée « UA » du hameau de Brunoy nécessiterait des ajustements, qui pourraient être présentés à travers une OAP spécifique ; Observation n°3 : Le PDUIF est en cours de révision, il pourrait être utile d'adapter le projet de PLU aux dispositions prévues au projet de nouveau Plan des mobilités en Ile-de-France ; V. DE CHARGER Monsieur le Président de la transmission de la présente délibération à Monsieur le Préfet de la région d'Île-de-France.	D'accord D'accord D'accord D'accord D'accord
--	---	--

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Chambre d'agriculture		Madame le Maire, Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 20 mars 2025. Ce dossier nous est parvenu le 13 mai dernier. Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet deux remarques qui portent sur les points suivants : I. Le schéma des circulations des engins agricoles II. Le plan de zonage III. Le règlement de la zone A IV. L'emplacement réservé n°3 --oOo-- I. Le schéma des circulations des engins agricoles Notre Compagnie constate avec satisfaction la présence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles. Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants. II. Le plan de zonage A la lecture du plan graphique, nous constatons que des parcelles déclarées agricoles au RPG 2023 (entourées de vert et de rouge dans les plans ci-après), c'est-à-dire cultivées, sont zonées en N (naturelle) dans l'objectif de préserver les corridors écologiques. Nous prôtons un plan de zonage qui reflète l'affectation réelle des sols. Aussi, nous demandons le reclassement en A de celles-ci.	D'accord



Dans le même esprit, nous demandons que les bois situés au milieu des plateaux agricoles et faisant l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés soient zonés en N au lieu de A.

D'accord

D'accord

III. Le règlement de la zone A

Notre Compagnie se voit satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitations du territoire de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.

IV. L'emplacement réservé n°3

Nous nous interrogeons quant à l'utilité de l'emplacement réservé n°3 destiné à la création d'une voie douce. Nous demandons sa suppression.

--oOo--

Sous réserve de la bonne prise en compte de nos remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis favorable** quant à ce projet de PLU.

Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign

D'accord

A étudier

D'accord

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CMA		Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Etrépilly Madame Le Maire, Suite à votre courrier du 9 mai 2025 relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrépilly, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler. À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre de la révision du PLU d'une commune : - Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité, - La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat, - La réhabilitation des zones d'activités, - La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes, Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter. Vous en souhaitant bonne réception, Nous vous prions d'agréer, Madame Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures. Thierry FROMENTIN Président	D'accord

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Région		Madame la Maire, Par courrier daté du 9 mai 2025 et reçu le 13 mai 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Etrépilly, arrêté par votre conseil municipal le 20 mars 2025. Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « <i>Île-de-France 2040, un nouvel équilibre</i> » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « <i>Zen, Zan et circulaire</i> ». A la suite de son approbation par décret n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : https://www.iledefrance.fr/objectif2040. Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF-E. En matière de sobriété foncière, votre projet de PLU favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Il prend en compte les capacités d'urbanisation prévues au sein du SDRIF-E et propose une démarche d'identification d'anciens corps de ferme situés dans l'enveloppe urbaine du bourg favorisant la densification des tissus existants tout en préservant le bâti. Au regard des objectifs envisagés de construction de logements sur votre territoire, soit une moyenne de plus de 5 logements par an, votre projet de PLU gagnerait toutefois à phaser certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ce qui permettrait de prioriser dans un premier temps les réhabilitations, puis dans un second temps l'urbanisation des espaces interstitiels en milieu urbain de type « <i>dents creuses</i> ».	D'accord

	En matière de renforcement du polycentrisme, votre projet de PLU, au travers de ses sept OAP sectorielles, participe à l'effort régional de construction de logements neufs. En matière de préservation des milieux et des ressources, sachant que votre territoire communal est constitué à 90% de terres agricoles et de milieux naturels, le rapport de présentation de votre projet de PLU présente l'état existant de l'environnement ainsi que les risques et contraintes de votre territoire. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) évoque plus particulièrement les principes mis en avant en vue de préserver les espaces naturels et agricoles. Votre projet de PLU identifie notamment les enjeux de protection des boisements et de renaturation de la Théroutanne. En matière de compétitivité et de souveraineté économique, votre projet de PLU vise à préserver l'activité agricole de la commune, en maintenant à l'identique le zonage « A ». Il favorise également l'implantation de structures de services, de type médical ou paramédical, et de loisirs et autorise la réalisation d'activités et de commerces au sein de certaines OAP. En matière de mobilités enfin, votre projet de PLU vise une meilleure organisation de la circulation et de la sécurité de la voirie et identifie des sentes et des chemins piétons prévus dans le cadre des futurs développements de l'enveloppe urbaine. Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire : par courrier ou voie électronique DUL@iledefrance.fr) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme. Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération. 	D'accord D'accord D'accord D'accord
--	--	---

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Cyril CHOLET, direction de l'aménagement durable du territoire
cyril.cholet@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la région Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme d'Etrépilly

Population (INSEE 2022) : 813 habitants
Superficie : 1 324 hectares
Emploi (2022) : 64 emplois
Parc de logements (2022) : 344 logements

Etrépilly appartient à la communauté de communes du Pays de l'Ourcq qui regroupe 22 communes et 17 327 habitants (INSEE 2022).

Au regard des grandes entités géographiques du SDRIF-E, Etrépilly fait partie des « *communes rurales* », telles que définies par l'INSEE, dans lesquelles le SDRIF-E vise à améliorer l'accès aux équipements, commerces et services, développer les transports alternatifs à l'autosolisme, ancrer les espaces dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles et paysagères, et protéger et restaurer la biodiversité et la fonctionnalité des sols, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune d'Etrépilly a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2014, de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal du 20 mars 2025.

La commune d'Etrépilly est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne-Ourcq, approuvé par le conseil communautaire du 6 avril 2017 et mis en révision depuis décembre 2024 (délibération n° DB24.414, adoptée par le conseil communautaire du 18 décembre 2024).

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Compte tenu des spécificités de son territoire, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se structure autour de six grandes orientations (« *Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi* », « *Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire* », ...) et comporte sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui mobilisent des parcelles du centre-ville pour y créer de nouveaux logements :

- « *OAP de la rue du Bout Monsieur* » (2,1 hectares) : au centre de la commune, cette OAP vise à permettre un projet de construction d'habitat individuel dans un ancien corps de ferme et sur des parcelles prairiales. Cette OAP indique qu'il s'agit aujourd'hui d'une friche urbaine et de parcelles agricoles enclavées entre des habitations. Ces

parcelles sont bien reconnues agricoles au sein du mode d'occupation des sols (MOS) de 2021, qui est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Au sein du SDRIF-E, compte tenu de leur surface, elles ne sont pas repérées en tant que tels et relèvent bien de l'enveloppe urbaine. Aucune activité commerciale, artisanale ou autre ne sera autorisée sur la zone, mais le bureau est pour autant possible.

- « OAP de la rue du Bout Monsieur » (0,5 hectare) : le projet prévoit la construction d'habitat individuel ou la réhabilitation des bâtiments d'un corps de ferme, dans un contexte de tissu urbain situé à 150 mètres de la mairie ;
- « OAP de la ruelle Poirette » (0,7 hectare) : le projet prévoit la construction d'habitat individuel ou la réhabilitation d'un corps de ferme ancien, dans un contexte de tissu urbain. La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces ;
- « OAP de la rue du Pont des planches » (0,32 hectare) : il s'agit d'une friche prairiale dans un contexte de tissu urbain. La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Une étude de détermination de zone humide sera conduite avant tout aménagement ;
- « OAP de la rue du Colonel Dubujadoux » (0,22 hectare) : la zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces ;
- « OAP du Chemin du jeu d'arc » (0,12 hectare) : dans un espace urbain en friche, la zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 3 logements en respectant une moyenne de 25 logements par hectare sur la zone ;
- « OAP du Chemin du jeu d'arc » (0,16 hectare) : dans un contexte de tissu urbain concerné par une entreprise. La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces.

Le PADD vise globalement à préserver la morphologie urbaine ancienne du village en favorisant la réhabilitation et la rénovation des logements anciens.

1.2. Consommation d'espaces

La commune d'Etrépilly, qui est un bourg rural structuré autour de la Thérrouanne, est constituée à 90% de terres agricoles et de milieux naturels.

La commune compte densifier son territoire en comblant les « dents creuses » et en investissant l'îlot du centre urbain.

Le projet de PLU prévoit une évolution démographique de l'ordre de 1 % par an pour atteindre environ 1.025 habitants d'ici 2035. Pour ce faire, le PADD, s'il ne prévoit aucune extension des limites urbaines, prévoit d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitats diversifiées sur une superficie maximale de 1,1 hectare en extension, en compatibilité avec le Scot Marne Ourcq, tout en sachant que le SDRIF-E alloue à la commune 1 hectare d'extension possible.

D'accord

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

Le SDRIF-E fixe un objectif d'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 13 % à la commune d'Etrépilly, en tant que commune rurale conformément à l'orientation règlementaire n°57.

Au regard de cet objectif, le SDRIF-E envisage pour le territoire communal la construction de 44 logements au sein des espaces urbanisés existants à l'horizon 2040. Le projet de PLU envisage près du double, avec la construction de 86 logements au sein des différentes OAP :

- « OAP de la rue du Bout Monsieur » : 45 logements en respectant une moyenne de 21 logements par hectare ;
- « OAP de la rue du Bout Monsieur » : réceptivité maximale de 12 logements en respectant une moyenne de 24 logements par hectare ;
- « OAP de la ruelle Poirette » : réceptivité maximale de 13 nouveaux logements, dont 6 logements déjà existants en respectant une moyenne de 27 logements par hectare ;
- « OAP de la rue du Pont des planches » : réceptivité maximale de 4 nouveaux logements avec une moyenne de 13 logements par hectare ;
- « OAP de la rue du Colonel Dubujadoux » : réceptivité maximale de 5 nouveaux logements en respectant une moyenne de 22 logements par hectare ;
- « OAP du Chemin du jeu d'arc » : réceptivité maximale de 3 logements en respectant une moyenne de 25 logements par hectare ;
- « OAP du Chemin du jeu d'arc » : réceptivité maximale de 4 logements en respectant une moyenne de 25 logements par hectare.

Le PADD prévoit dans ce cadre de permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire, sans que soient précisée la mise en œuvre de cette intention.

D'accord

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements pour contribuer à une meilleure accessibilité

A ce jour, outre une agence postale communale et une offre scolaire (cantine, garderie, ...), on dénombre essentiellement une bibliothèque, une salle polyvalente ainsi que quelques équipements sportifs. Si à l'échelle de la communauté de communes du Pays de l'Ourcq, les pôles de La Ferté-sous-Jouarre et de Lizy-sur-Ourcq assurent les fonctions de « centralité », dans le cadre du développement démographique attendu sur le territoire communal, le PADD gagnerait à préciser les équipements publics à développer ou bien à créer pour accompagner cette évolution démographique attendue.

Le PADD prévoit de préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg, de maintenir les perspectives visuelles sur la plaine et la vallée, et d'harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti voisin existant. Des prescriptions plus précises pour préserver le patrimoine bâti vernaculaire permettraient de donner davantage corps à ces objectifs. De même, dans cette volonté de préserver le tissu urbain existant, concernant l'implantation des constructions, l'obligation de retrait de 6 mètres minimum des voies publiques en zone « UB » pourrait générer des formes urbaines dissonantes.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Le projet de PLU ne comporte pas d'OAP thématique environnementale. Il fixe cependant des objectifs de protection des espaces boisés, de préservation des espaces agricoles, de maintien des fossés et de leurs abords, et de conservation d'un espace paysagé de transition et corridor, cohérents avec les orientations régionales.

La préservation des espaces boisés identifiés dans les cartes « *Maîtrise du développement urbain* » et « *Placer la nature au cœur du développement régional* » est ainsi bien reprise en compte dans le projet de PLU, avec une bonne identification des haies et des boisements et la prise en compte de la valorisation de la Thérrouanne.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

La commune d'Etrépilly compte 3 sièges d'exploitation, dont 2 sont sises dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Si la commune compte un seul commerce, un bar-tabac situé dans le centre-bourg, elle totalise en tout 39 établissements liés aux services et transports. Le projet de PLU n'évoque pas une éventuelle dynamisation de son offre commerciale, si ce n'est en prévoyant la création ponctuelle de commerces au sein de plusieurs de ses OAP mais sans l'aborder de façon globale, ni les moyens de préserver l'activité économique agricole, hormis le maintien du zonage « A » existant.

Si le projet de PLU accompagne le développement de la fibre optique, il est à noter qu'au sein de plusieurs OAP, le bureau est autorisé, sans pour autant préciser le type d'activité qu'il est envisagé d'implanter.

D'accord

D'accord

	<u>5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité</u> La commune est desservie par les lignes S, 10 et 46 du réseau de bus Meaux-et-Ourcq et 67 du réseau de bus Brie-et-2-Morin. Le territoire est traversé par la RD401, qui passe par le centre-bourg et permet de relier Saint-Soupplets à l'Ouest et Lizy-sur-Ourcq à l'Est, et par la RD146 qui traverse Etrépilly du nord au sud. S'agissant des constructions neuves prévues en centre-bourg, le projet de PLU propose un minimum deux places par logements alors même que le PADD évoque l'intention d'apaiser le centre-bourg ; une optimisation pourrait être envisagée avec le parc de stationnement existant. Le PADD identifie un parcours de chemin de sente et de parcours doux à préserver au sein de la commune et prévoit de renforcer les trames viaires piétonnes dans les quartiers en restructuration et en projet.	D'accord
--	--	------------------------

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique