Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de GRISY SUISNES

MEMOIRE EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

I. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 3

1. CHAMBRE D'AGRICULTURE (11/08/2022) 3
2. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (8/09/2022) 3
3. UDAP 77 (20 SEPTEMBRE 2022) 3
4. INAO (12 OCTOBRE 2022) 3
5. MRAE – (1/09/2022) 3
6. DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE (3 OCTOBRE 2022) 3
7. DDT DE SEINE ET MARNE (10 SEPTEMBRE 2022) 3

II. REPONSES AUX OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC 4

I. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE

1. Chambre d'agriculture (11/08/2022)

La chambre regrette que la commune ait supprimé le point suivant de la modification du PLU : « autoriser les abris pour animaux et les exploitations agricoles en zone naturelle ».

Réponse : ce point a été retiré suite à l'avis de la MRAE sur la première version et parce que le projet correspondant n'était plus à l'ordre du jour.

2. Chambre des métiers et de l'artisanat (8/09/2022)

« Suite à votre courrier du 27 juillet 2022 relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Grisy Suisnes, 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 à formuler. »**

3. UDAP 77 (20 septembre 2022)

Pas d'observation.

4. INAO (12 octobre 2022)

Pas d'observation.

5. Département de Seine et Marne (3 octobre 2022)

« Suite à votre courrier du 21 juillet 2022 notifiant le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer qu'après examen du dossier, **il n'appelle pas d'observations de la part du Département sur ses domaines de compétence. »**

6. MRAE – (1/09/2022)

« La modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Grisy-Suisnes, telle que présentée dans le dossier de demande, **n'est pas soumise à évaluation environnementale. »**

7. DDT de Seine et Marne (10 septembre 2022)

« L'Etat émet un avis favorable sur la modification simplifiée sous réserve des demandes des compléments à apporter au dossier et plus spécifiquement sous réserve de la prise en compte des remarques concernant les abris en bois pour animaux. »

Réponse : suite à l'avis de la MRAE et à l'abandon du projet, les modifications concernant les abris pour animaux ont été supprimées du dossier de modification.

Autres remarques de la DDT appelant des modifications :
« La page 4 du rapport de présentation ne fait pas référence au bon article. **Il conviendra de corriger le document. »**

- ⇨ **Cet élément a été corrigé**

« En l'espèce, le reclassement en zone UBc du secteur de la ferme de Cordon consiste à faire correspondre l'existant avant la révision du PLU (PLU approuvé en 2010), l'arrêt du projet (mai 2019) et en définitive son approbation. **Cela n'appelle pas de remarque particulière sur la forme.** Sur le fond, classer une ferme en USc si cette dernière est encore en activité pose question. La classer en A et permettre le changement de destination comme l'autorise l'article L151-13 permet d'atteindre le même objectif. »

- ⇨ **la commune souhaite maintenir le classement en UBc comme dans la version arrêtée du PLU, ce qui est équivalent à un classement en A avec possible changement de destination, mais qui reste cohérent au vu de la localisation de la ferme au sein d'un hameau.**

« De plus, le sud de la parcelle reclassée en UBc était classée initialement dans la version arrêtée en zone N. La version approuvée et celle proposée à la modification la classent en zone agricole, sans aucune justification. **L'évolution entre la version arrêtée et approuvée devra être justifiée. »**

- ⇨ **Cet élément est désormais justifié dans la notice** : « conformément à la demande récurrente de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), les espaces agricoles situés au Sud de la ferme sont reclassés en zone agricole, conformément à l'occupation du sol, en lieu et place du classement en zone naturelle initialement prévu. »

II. Réponses aux observations dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public

Registre papier

T Buns le 21/9/22

Quelles sont les réponses apportées par le Plan aux réserves émises par la Préfecture et le Département ?

Réponse : cf ci-dessus, réponses aux avis des PPA.

JULIEN CAMEK LE 2022-09-21

QUELLE JUSTIFICATION EST APPORTÉE AU RECLASSEMENT DE N EN A DE LA PARTIE SUD DE LA PARCELLE DE LA FERME DE CORDON ?

Réponse : cf réponse à l'avis de la DDT, cette justification sera complétée dans la notice.

Madame Martin Julien ne donne aucune information de toucher à la ferme, ni démolition

Réponse : la commune prend acte.

Mme Frédérique Cordonnier Joubert 6.10.2022
11 rue de la libération Grisy-Suisnes 77.166.
On est pas d'acord avec votre PLU
Non a la démolition des batiments de la Ferme
9 rue Madame Hégot Grisy-Suisnes et a
la démolition pour l'ouverture d'une route
Avenue Marechal Joffre.
La Ferme est a Vendre acheté la a notre
prix et après vous ferey se que vous vouley
pour l'instant se n'est pas le qu'a.
Donc vous ne ferey rien a notre ferme sa
restera comme sait actuelement.

Réponse : la modification du PLU n'a pas eu pour conséquence de modifier le bâti démoli ou protégé. Le propriétaire de la ferme est libre de la conserver, le PLU donne juste des orientations pour le cas où une opération d'aménagement serait lancée dans ce secteur.

10 OCTOBRE 2022

Mme Joubert Gishlaine veuve Giusto
Bât 7 résidence du Moulin fleuri 77170
Parie Comte Robert

Je ne veux pas quon touche a la ferme 9 r
madamme Hégot car nous sommes qua
nous sommes 4 propriétaires

Mme Joubert veuve Giusto
Gishlaine né 12-
1949

J'ai un curateur

Mr Delamar Yannick
BP 23

77601 Marne la Vallée
Cedex 03

ne Joubert Mme Giusto

Voir réponse ci-avant.

Pierre DUSCH 14.10.2022.
(7 ch. de l'ormeau) - Tel 06-12-72-84-10.

Pièce 1 p7 par III A

les contraintes sur le traitement paysager et la biodiversité ne sont pas précises ni vérifiables
→ pourquoi ne pas préciser des détails : nombre arbres nature, haies en limite etc...

La modification du PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale (voir avis), la MRAE a donc jugé qu'il n'y avait pas d'incidences notables sur l'environnement et qu'aucun inventaire faune flore n'était nécessaire.

Pièce 1 p7 par III B

Pourquoi en 2019 il y a une zone N et elle passe en 2022 en zone A, donc n'est plus classée zone naturelle ? (Cordon) voir réponses à l'avis de l'Etat

Pièce 1 p7 par III C

Concernant les balcons, si ils sont en position de vue sur les autres propriétés, il ne devrait pas y en avoir tout court -
Les brise vue protègent pas cet aspect

Réponse : Cela améliore la situation.

Pièce 2 p2 par B.

"Au fur et à mesure de la réalisation ..."
Il serait nécessaire de phaser précisément dans le temps les étapes d'aménagement

Pièce 2 p2 par B.

La nature et la taille des logements n'est pas imposée -
Pour orienter vers de la qualité, il faut définir des contraintes de surface sinon on fait des cages à lapins -

Pièce 2 p2 par B

Idem, l'insertion paysagère n'est pas assez précisé → il faut un cahier des charges avec nb arbres, nature, % des plantations, fleurs et

Pièce 2 p2 par B.

L'impact n'est pas chiffré sur la densité de circulation entrée - sortie et les aménagements demandés ne sont pas exactement décrits

Pièce 2 page 2 par B

La densité de 20/ha est imposée mais il n'est pas vérifié la cohérence avec le trafic

Réponses : Ces remarques ne concernent pas les évolutions effectuées dans le cadre de la procédure de modification en cours, mais les orientations d'aménagement définies sur ce secteur dans le cadre du PLU approuvé. La commune n'a pas souhaité aller plus loin à l'époque pour ne pas bloquer une éventuelle opération, mais tout en garantissant un aménagement raisonné et de qualité.

Observations générales PLU

1/ les hauteurs max de 9 m en zone faible densité devraient être réduites à 8 m pour ne pas continuer à créer des incohérences de style et donner lieu à des mini immeubles
A minimo, un bâtiment de 9 m ne devrait pas être possible entre deux existants de 8 m par ex

- Il devrait y avoir un minimum de contraintes sur les styles, couleurs façades, toitures

2/ Il devrait y avoir une contrainte de nombres arbres par m² obligatoire, soit en préservation soit en replantages.
Quelles que soient les zones y compris collectives ou particulières.

3/ Le PLU n'aborde à aucun moment l'impact du développement sur les flux de circulation et les aménagements nécessaires –
⇒ il y a risque pour le Traffic et la sécurité future.

4/ Pourquoi la population est-elle restée stable dernièrement malgré des constructions nouvelles ? A-t-on étudié les flux portant et pourquoi ? (j'en connais ...)

5/ Quel est l'objectif à terme du nombre d'habitants –
Rien que +348 logements dans les OAP, cela peut faire environ (x 2 ho/logt) 700 pers, plus les terrains privés. Pourquoi le PLU n'évoque pas la vérification de la cohérence ou n'annonce pas l'objectif et pourquoi ?

6/ Le PLU devrait être retravaillé au regard des nouvelles contraintes économiques et écologiques (Télétravail, replantations ...)

S. DISCH
14.10.2022

Réponse : la commune prend bonne note de ces remarques d'ordre général qui ne concernent pas la procédure en cours. Elle pourra en tenir compte lors de prochaines évolutions du PLU.

IS DÉFAVORABLE À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL
ANISME PAR LA DÉLIBÉRATION 60/2021 DU 13 JUILLET, IL Y A
PARITION D'UNE ZONE N QUI ETAIT PRÉSENTE DANS LE PLU ARRETE
2022-10-18

Julien
CAMER
0683352042

../..

Réponse : la justification a été développée dans la notice, conformément à la demande de l'Etat.