

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

*L A V A L -
E N - B R I E*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 décembre 2017	arrêtée le :
approuvée le : 14 décembre 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 5. E
LISTE DES
PERSONNES
CONSULTÉES
et avis formulés

VU pour être annexé à la délibération du :
14 décembre 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavrat 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
AVIS DE LA CDPENAF

Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr
guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 30 novembre 2018

Monsieur le Maire,

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 7 décembre 2017.

Par courrier réceptionné le 9 mars 2018, vous aviez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'était réunie le jeudi 31 mai 2018 pour examiner ce projet, que vous aviez présenté, accompagné de Monsieur Eric HENDERYCKSEN, représentant votre bureau d'études EU CREAL.

La commission avait rendu un avis défavorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU, assorti du souhait d'un nouveau passage en commission, après prise en compte des préconisations suivantes :

- revoir le périmètre de la zone UX Est afin de ne pas enclaver la parcelle agricole au sud
- revoir la précision des zonages, afin qu'ils soient cohérents avec la réalité du terrain (parcelles agricoles en A, espaces naturels et massifs boisés en N).

Au titre du STECAL NA et du règlement associé :

- le périmètre du projet devra être précisé. La limite entre le N et Na est actuellement peu claire ;
- le projet devra aussi bien déterminer dans le règlement les installations autorisées, leur nature, leur nombre, leurs emprises.

Vous avez souhaité répondre favorablement à cette proposition en apportant des éléments complémentaires que le secrétariat de la CDPENAF, représenté par Guillaume FENAT a présenté en **commission, le 29 novembre 2018.**

Monsieur Jérôme BONIFACIO
Mairie
2, rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-EN-BRIE

Au vu des nouveaux éléments apportés par ce second passage, la commission a décidé de lever son avis défavorable émis lors de la commission du 31 mai 2018 et rend un avis favorable à ce projet de PLU modifié ainsi qu'au STECAL Na.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur**



Laurent BEDU



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 1^{er} juin 2018

Monsieur le Maire,

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 7 décembre 2017.

Par courrier réceptionné le 9 mars 2018, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'au titre du L151-13 du même code pour la création de STECAL.

La commission s'est réunie le jeudi 31 mai 2018 pour examiner ce projet, que vous avez présenté accompagné de Monsieur Eric HENDERYCKSEN, représentant votre bureau d'études EU CREAL.

Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez pu répondre aux points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet de la commune.

La commission a rendu un avis défavorable sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et vous propose un nouveau passage en séance après prise en compte des demandes de modifications suivantes :

- revoir le périmètre de la zone UX Est afin de ne pas enclaver la parcelle agricole au sud. Si l'entreprise en place souhaite s'étendre, préférer un secteur AU positionné au sud des bâtiments existants, quitte à réviser le cas échéant le tracé du chemin jouxtant cette entreprise.
- revoir la précision des zonages, afin qu'ils soient cohérents avec la réalité du terrain (parcelles agricoles en A, espaces naturels et massifs boisés en N).

Elle rend aussi un avis défavorable au titre du STECAL NA et à son règlement associé :

- le périmètre du projet devra être précisé. La limite entre le N et Na est actuellement peu claire ;
- le projet devra aussi bien déterminer dans le règlement les installations autorisées, leur nature, leur nombre, leurs emprises.

Elle rend un avis favorable aux autres dispositions du règlement des zones A et N.

Monsieur Jérôme BONIFACIO
Mairie
2, rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-EN-BRIE

Le directeur adjoint

Jean-Pascal BEZY

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

288, rue Georges Clemenceau - ZI Vaux-le-Pénil - BP 596 - 77005 Melun cedex - Tel : 01 60 56 71 71 - Fax : 01 60 56 71 00

REÇU le

14 MAI 2018



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service territoires, aménagements et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité planification territoriale Sud

Affaire suivie par : Déborah Neveux
téléphone : 01.64.60.50.19
télécopie : 01.79.53.40.00
deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le **25 AVR. 2018**

La Sous-Préfète de Provins
à
Monsieur le Maire
77148 LAVAL-EN-BRIE

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Avis de l'État

Référence : STAC 2018 - 168

Pièces jointes : courrier UDAP, SUP I6

Par délibération en date du 7 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Laval-en-Brie a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Provins le 12 février 2018.

Ainsi, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard, d'une part, des éléments qui s'imposent à la commune de Laval-en-Brie, tels qu'ils ont été communiqués dans les Porter à Connaissance du 11 décembre 2012 et du 9 février 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – La concertation

La délibération du 7 décembre 2017 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre comme prévu dans la délibération du 5 avril 2012 prescrivant l'élaboration du PLU. Elle précise également que le conseil municipal tire un bilan favorable de cette concertation.

Cette délibération indique aussi que la concertation a suscité des observations et réponses jointes dans un tableau en annexe à cette délibération. Il y a lieu de relever que ce tableau n'est pas joint à la délibération. Il doit être ajouté en annexe de la délibération d'arrêt.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence du site Natura 2000 « Massif de Villefermoy » sur le territoire communal. **L'avis de l'Autorité Environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique.**

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il génère une consommation de terre agricole et naturelle (2,33 ha au plus à la page 17 du PADD) ;
- il admet les changements de destination en zone agricole (zone A) ;
- il définit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le secteur Na destiné à une activité de loisirs ;
- il admet des extensions et annexes en zone agricole (A) et naturelle (N).

Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), cette commission doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Les servitudes d'utilité publique

Le PLU contient un plan au 1/10 000 (pièce 5.D.2) ainsi qu'un tableau des servitudes d'utilité publique (pièce 5.D.1) et les fiches correspondantes. Néanmoins, ces documents appellent ces remarques :

- la servitude A4 n'est reportée qu'en partie sur le plan 5.D.2, en effet, il manque un bras du ru situé au nord de celui reporté sur le plan ;
- la société Vermilion Energy est titulaire d'une concession d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux dite « concession de la Brémonderie » sur la commune. Ce titre minier instaure une servitude d'utilité publique codifiée « I6 » sur toute la superficie du territoire. Elle doit figurer dans les pièces 5.D.1 et 5.D.2 (plan et fiche en annexe du présent avis).

Les pièces 5.D1 et plan 5.D.2 doivent être complétées en conséquence.

2.2 Le contenu du PLU

Le contenu du **rapport de présentation du PLU** est précisé à l'article L.151-4 du CU. Le rapport de présentation du PLU comporte toutes les thématiques exigées. **Si le rapport de présentation respecte globalement les dispositions de cet article, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réalisée pour les 10 années précédentes et non sur 4 ans (2008-2012) comme présentée p.33 du rapport de présentation.**

Le PLU comporte également un **règlement**. Les dispositions des articles R.151-27 et 28 du CU listent les catégories de destination qui peuvent être interdites ou réglementées par le PLU. Les articles 1 des zones du règlement autorisent les installations classées ou leur extension au titre de la procédure ICPE. En l'espèce, il s'agit d'une procédure et non d'une destination. **Cette disposition étant illégale, elle doit être supprimée.**

De plus, l'article A2 autorise les constructions destinées au logement des exploitants ruraux. **Afin de respecter l'article R.151-23 du CU, le règlement doit préciser que le logement doit être nécessaire à l'exploitation agricole.**

Le PLU comporte des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L.151-6 du CU).

Le projet de PLU contient une seule OAP consacrée au développement des circulations douces avec différentes

propositions de réaménagement. **Le règlement des différentes zones concernées par ces aménagements devra faire référence à cette OAP pour assurer la prise en compte de celle-ci.**

2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF)

En application de l'article L.131-7 du CU, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Seine-et-Loing n'étant pas approuvé, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État. Cette compatibilité est présentée p.189 à 193 du rapport de présentation.

2.3.1 - Urbanisation

- Les espaces urbanisés – Densification

- **S'agissant de la surface urbanisée de référence**

La superficie de l'espace urbanisé de référence est présentée p.143 du rapport de présentation. Celle-ci est sensiblement inférieure (46,67 ha) à celle constatée par l'outil MOS (mode d'occupation du sol de l'IAU) qui est de 52,5 ha. A priori, certaines parcelles affectées à des jardins ou terrains d'entreposage notamment, ont été exclus du périmètre. Il aurait été souhaitable de mieux expliciter cette différence.

S'agissant du périmètre urbanisé lié à l'habitat (41 ha contre 46,1 ha au MOS), il conviendrait de le présenter au moins sur un plan, tout comme le périmètre urbanisé total. **Le périmètre de la surface urbanisée de référence liée à l'habitat doit être justifié.**

- **S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité habitat**

La commune de Laval-en-Brie fait partie de la catégorie des « bourg, village et hameau » (BVH). À l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013

En 2013, la commune comprenait 463 habitants et 74 emplois sur une surface urbanisée de 46,67 ha, soit une densité humaine de 11,5 à l'hectare. Pour être compatible avec le SDRIF, le PLU doit permettre d'atteindre une densité minimale de 12,6 à l'horizon 2030.

La démonstration de l'augmentation de la densité humaine est faite p.141 du rapport de présentation, à partir de la situation 2013. Ainsi, le nombre d'habitants à l'horizon 2030 dans le tissu déjà urbanisé serait de 500 et le nombre d'emplois de 100, calculés sur les seuls espaces déjà construits, soit une densité humaine de 12,85 ce qui est compatible avec le SDRIF.

Des précisions doivent cependant être apportées concernant les emplois supplémentaires par hypothèse. En effet, il est indiqué (p.145 et 146 du rapport), que le potentiel de densification est de 26 emplois dans la « ZAE le Glaceau » ainsi que 10 emplois en extension de cette ZAE. Or, d'autres sites où l'emploi pourrait évoluer sont possibles et même projetés. C'est ce que le rapport précise en indiquant (p.141) que « l'augmentation du nombre d'emplois se justifie par des possibilités d'installation d'activités en zone U et dans les fermes et par le développement du projet de la zone Na » (accrobranche).

Pour une meilleure représentativité des futurs emplois, il convient d'indiquer un nombre « potentiel » pour chaque type de projet et de les répartir soit en densification (emplois en zone U ou dans les fermes situées en espace urbanisé), soit en extension (fermes hors espace urbanisé et « jumping forest ») selon le cas.

Si le chiffre de densité humaine avancé dans le rapport inscrit le PLU en compatibilité avec l'orientation du SDRIF, le chiffre concernant l'emploi mérite d'être mieux justifié.

Par ailleurs, une mise en cohérence des différents chiffres (superficie, densité) entre la synthèse du

diagnostic (p.137) et le scénario d'évolution retenu (p.141) doit être faite.

- Augmentation de la densité d'habitat

En 2013, la commune disposait de 197 logements sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat de 41 ha, soit une densité habitat de 4,8 logements à l'hectare. L'objectif du PLU à l'horizon 2030 doit permettre d'atteindre une densité minimum de 5,3 logements à l'ha. Le PLU annonce 23 logements supplémentaires par densification des espaces déjà bâtis, soit une densité des espaces d'habitat pour 2030 de 5,36 logements à l'ha.

Le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative à l'élévation de la densité des espaces d'habitat.

- Les capacités d'urbanisation nouvelles

La commune de Laval-en-Brie étant identifiée comme un BVH, une extension de l'espace urbanisé communal de l'ordre de 5 % est possible, à l'horizon 2030. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant.

Ces extensions sont présentées p. 146 du rapport de présentation. Elles représentent 2,33 ha, soit 5 % du potentiel d'extension et donc la totalité du potentiel octroyé par le SDRIF. Cependant, l'extension de l'activité Forest Jump n'est pas comptabilisée en extension (zone Na). Dès lors que le règlement admet des résidences mobiles de loisirs et non pas seulement des installations de loisirs type accrobranche, paint-ball, tir à l'arc, ... la consommation d'espace résultant de l'extension de ce parc doit aussi être prise en compte, ce qui induit un dépassement du potentiel permis par le SDRIF.

Le règlement de la zone Na doit être revu afin d'être plus précis quant aux occupations du sol autorisées et pour limiter la consommation d'espace, conformément à l'orientation relative à la limitation de la consommation d'espace.

2.3.2 – Espaces agricoles, boisés et naturels

La majorité des espaces ayant une fonctionnalité agricole sont préservés dans le projet de PLU par un classement en zone agricole ou naturelle où les constructions et installations admises sont limitées ainsi que par des espaces boisés classés (EBC), des bandes de lisières de bois de plus de 100 ha.

Les espaces agricoles, boisés et naturels sont protégés par le projet de PLU. Cependant, certains petits boisements classés en EBC sont identifiés en zone A. Un zonage en N comme la majorité des bois de la commune semble plus approprié.

--

Sous réserve de justifications concernant les projections de créations d'emplois, de la vérification du règlement de la zone Na, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF.

2.4 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », soit le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021.

Protection des milieux aquatiques

Le projet de PLU a bien repéré de nombreuses mares sur les plans de zonage qui font l'objet de mesures de protection dans le règlement au titre de l'article L.151-23 du CU en Azh et Nz. Cette protection doit être ajoutée pour l'ensemble des zones A et N également concernées.

Par ailleurs, le PLU n'a pas repéré les cours d'eau sur les plans de zonage (ru Bêlant, ru de la vallée Javot, ru de l'Etang) comme représentés p. 26 et 56 du rapport de présentation. Une absence de repérage ne permet pas une bonne préservation. Ces éléments doivent être repérés sur les plans de zonage et faire l'objet de prescriptions dans

le règlement en fonction de leur nature. Il convient par exemple d'interdire toute construction dans une bande de 5 mètres le long des rives des espaces en eau.

Zones humides

Les zones humides à enjeux (classe 2) sont identifiées sur les plans de zonage et font l'objet d'une protection par un zonage spécifique Nzh ou Azh. De plus, certains secteurs urbanisés de la commune se trouvent en partie dans une zone de classe 3 (notamment le Grand Buisson, la Mordelle où de grandes dents creuses sont mobilisables ainsi que des extensions possibles). Or, le règlement ne précise rien dans ces zones en cas de projet de construction.

À la marge certaines zones de classe 2 n'ont pas été représentées (par exemple la fontaine de Champeaubert). Ce point est à corriger.

Il convient de prendre en compte cette information dans le règlement du PLU en notant, dans les zones concernées, que celles-ci comportent une zone humide de classe 3 et qu'il est conseillé de vérifier le caractère non humide de ces zones. En l'absence de mesure de protection appropriée, si les sols sont réellement humides, le règlement doit informer que les projets de construction soumis à des procédures administratives au titre de la loi sur l'eau pourront être retardés ou même rendus impossibles.

La rédaction des articles A1 et B1 est confuse en interdisant en Azh et Bzh « Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ». Le règlement doit être clarifié pour assurer une protection claire des zones humides identifiées.

Également, il serait opportun **d'identifier et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L.151-23 du CU.**

Zonages d'assainissement :

Le projet de PLU comporte un plan des réseaux d'assainissement. Cependant, **un zonage d'assainissement** en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement autonome) devrait s'il existe être joint au présent projet de PLU.

Un zonage eaux pluviales (carte distinguant les zones de la commune possédant un réseau unitaire de celles bénéficiant d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales) devrait s'il existe être aussi joint au présent projet de PLU.

Le présent projet de PLU doit être modifié pour prendre en compte les remarques vues ci-dessus concernant la protection des zones humides et des milieux aquatiques afin d'assurer une meilleure compatibilité au SDAGE.

2.5- L'habitat

2.5.1 – Les perspectives démographiques et le besoin en logements

En matière d'évolution démographique, l'objectif communal est de passer de 463 habitants en 2013 (dernier recensement) à 520 habitants en 2030, soit 57 habitants supplémentaires (environ +12%). Cette évolution est sensiblement inférieure à celles constatées dans les périodes inter-censitaires précédentes mais reste cohérente par rapport à l'attractivité de la commune.

Afin de satisfaire à l'évolution pressentie de la population, le rapport de présentation estime le nombre de logements à construire à 23 plus 17 liés au point mort (page 142 du rapport), soit un besoin global d'environ 40 nouveaux logements. **Le projet de PLU inscrit une programmation de logements en adéquation avec les besoins estimés.**

Les perspectives de développement de l'offre de logements sont permises par (p.145 et 146) densification du tissu existant (11 logements), reconversion des fermes (12 logements) et extension du tissu urbain (19 logements).

Enfin, il convient de rappeler que le nouvel article L.153-27 du CU impose au conseil municipal de procéder, au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.

Le projet de PLU présente (p.229 du rapport) un tableau des indicateurs de suivi pour l'ensemble des thématiques contenues dans le PLU (population, déplacements et transports, économie, environnement). Un indicateur Habitat doit aussi être proposé afin d'analyser l'évolution des logements (notamment en matière de diversification).

Concernant la diversification du parc de logements, si cet enjeu est bien identifié à l'issue du diagnostic (p.133 du rapport), aucune mesure du PLU ne vient y répondre. Le PLU paraît même contradictoire puisque le PADD fixe parmi les objectifs liés à l'habitat « la priorité aux constructions pavillonnaires dans les dents creuses » en limitant les opérations de lotissement et que le règlement, pour ce qui concerne la zone UB limite la constructibilité avec une emprise au sol limitée à 30 % notamment...

Une mise en cohérence s'impose, si la diversification du parc est un réel enjeu pour la municipalité dans sa réponse au besoin de rééquilibrer le profil démographique de la population, il y a lieu d'assurer une traduction réglementaire de cet objectif. Or, le PLU est vide de propositions : pas d'OAP, un règlement n'allant pas dans le sens d'une typologie variée de logements ...

2.5.2 – Les compétences de la nouvelle intercommunalité

La commune adhère, depuis le 1^{er} janvier 2017, à la communauté de communes (CC) du Pays de Montereau. Cet EPCI a l'obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci est en cours d'élaboration et il est rappelé qu'à la suite de l'adoption du PLH, la commune de Laval-en-Brie disposera du délai d'un an pour mettre en cohérence son PLU.

Cet EPCI dispose de la compétence en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 20/12/2013 a fait l'objet de l'avenant n°1 par arrêté préfectoral du 28/12/2015. Il est précisé, à l'article 1.2.3, que « la commune de Montereau-Fault-Yonne, ou la CC des deux Fleuves, lorsque qu'elle aura la compétence gens du voyage, est tenue dans un délai de deux ans suivant la publication du présent avenant au schéma départemental de lancer la réalisation d'une aire permanente d'accueil de 30 places ».

En conséquence, la CC du Pays de Montereau, qui a repris l'ensemble des compétences de la CC des deux Fleuves, devait réaliser sur son territoire une aire permanente d'accueil de 30 places avant le 31/03/2018.

Si la commune de Laval-en-Brie ne présente pas d'enjeu particulier identifié pour ce qui concerne la thématique gens du voyage, elle est susceptible d'être impactée par les dispositions inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui prescrit, sur le territoire de la CC du Pays de Montereau, la réalisation de 30 places en aire d'accueil.

2.6 – Préservation de l'environnement

2.6.1 – La trame verte et bleue (TVB) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le rapport de présentation (à partir de la p.56) présente des cartes des composantes et des objectifs de restauration et de préservation de la TVB issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ces cartes sont accompagnées d'un paragraphe qui présente les composantes de la TVB sur Laval-en-Brie ainsi que les objectifs de préservation pour chaque espace qui sont plutôt bien préservés par diverses mesures. Cependant, comme cela

est indiqué dans le présent avis, la protection de certains éléments environnementaux n'est pas suffisante (notamment les cours d'eau).

Le PLU doit assurer une meilleure protection de toutes les composantes de la TVB.

2.6.3 – Le Site Natura 2000

L'ensemble du site Natura 2000 « Massif de Villefermoy » a été classé en zone naturelle. Seule une bande boisée au nord de la RD107 a été classée en zone agricole. Vu son appartenance au site Natura 2000 et son caractère boisé, un classement en zone N semble plus opportun.

Le projet de PLU a pris en compte la zone Natura 2000 et il limite ses impacts sur celle-ci. Il convient cependant de prendre en compte la remarque ci-dessus et de noter que l'évaluation environnementale fait l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale.

2.7 – Risques et nuisances

2.7.1 – Risque argiles

La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles, certaines bandes d'aléas fort se situant à proximité du bourg. **Le projet de PLU a pris en compte ce risque dans l'état initial de l'environnement (p.15 du rapport) et une annexe argiles est insérée dans le règlement. Cependant, le règlement doit y faire référence pour éviter tout oubli au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

2.7.2 – Risque remontée de nappes

La commune est concernée par le risque remontée de nappes. Certains secteurs urbanisés présentent un risque d'inondation lié à ces remontées de nappes. Le rapport (p.16) précise qu'il convient de déconseiller les sous-sol ou de les réglementer dans ces secteurs. **Or, ces prescriptions n'ayant pas été reprises dans le règlement des zones concernées, elles doivent être ajoutées.**

La commune a été reconnue en catastrophe naturelle en 2013 et 2016 notamment en raison des débordements du ru de la Vallée du Javot. Il est donc nécessaire de prendre en compte le **risque d'inondation par débordement** au moins le long de ce cours d'eau. Car, il est relevé que le risque d'inondation de ce ru est mentionné dans le rapport de présentation mais uniquement en référence au risque remontée de nappe. **Le projet de PLU doit être complété sur ce point.**

2.9 – Autres prescriptions

- Routes à grande circulation

La commune est concernée par 2 routes classées à grande circulation : la RD210 et la RD133 ce qui induit un principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de ces voies en dehors des espaces urbanisés des communes, conformément à l'article L.111-6 du CU). **Le rapport de présentation doit être complété sur ce point.**

Le règlement a bien repris ce principe d'inconstructibilité dans les zones A et N du PLU, mais uniquement pour la RD210. Le règlement doit être complété pour la RD133.

2.10 – Dispositions réglementaires

STECAL

Conformément à l'article L.151-13 du CU, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles peuvent être autorisées ... des constructions.

D'après la p.182 du rapport, le PLU contient un STECAL, le secteur Na d'environ 1,8 ha, correspondant à l'extension d'une activité de loisirs (accrobranche) implantée à l'ouest du Grand Buisson. Y sont autorisés, les installations légères de loisirs ainsi que la construction d'un bureau d'accueil de 40 m².

Or, il apparaît que le règlement y admette de plus les « résidences mobiles de loisirs ». Conformément à l'article R.111-42 du CU, les résidences mobiles de loisirs (RML) ne peuvent être installées que dans les lieux listés à l'article R.111-42 du CU (parc résidentiel de loisirs, village de vacances, terrain de camping). De plus, le règlement de la zone Na est très confus, car il semble n'autoriser qu'un bureau d'accueil et des installations légères de loisirs mais renvoie par un astérisque à la définition des RML, ce qui est contradictoire. **Le règlement nécessite d'être clarifié.**

De plus, afin de limiter la constructibilité de ce secteur, il convient de préciser p.59 de ce même règlement que ce qui est prévu dans l'ensemble de la zone, hors secteur Nz, n'est pas non plus admis en Na. Le règlement doit aussi être complété pour préciser les conditions de hauteur conformément à l'article L.151-13 du CU notamment pour le bureau d'accueil.

Par ailleurs, au vu de la photo aérienne, l'actuel emplacement de l'activité de loisirs ne se situe pas uniquement sur la zone Na mais déborde très largement sur la zone N. **Le zonage de cette activité étant peu cohérent doit aussi être revu.**

Il convient de revoir la rédaction du règlement de la zone N et de la zone Na pour limiter la constructibilité de ce sous-secteur. La nature des équipements de loisirs admis doit être vérifiée de même que la délimitation de la zone Na.

Extensions des bâtiments d'habitations en zone agricole, naturelle et forestière

Conformément à l'article L.151-12 du CU, le règlement des zones N et A admet les annexes et les extensions dans la limite globale de 40 m² de la surface de plancher des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En l'occurrence, le règlement est incomplet. Des conditions de hauteur ont été fixées en zone A mais pas en zone N, le règlement doit aussi être complété sur ce point.

Changement de destination des bâtiments agricoles

L'article L.151-11 du CU dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le projet de PLU identifie 3 fermes dans le rapport (p.181) mais 4 fermes sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A. Le règlement précise les destinations possibles. **La ferme d'Heurtebise manquante dans le rapport de présentation doit être ajoutée et le règlement doit préciser que le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromette pas l'activité agricole.**

Périmètre des monuments historiques

La commune de Laval-en-Brie est concernée par l'église Saint-Laurent classée au titre des monuments historiques qui génère un périmètre de 500 m de rayon autour de l'édifice. Vous trouverez en annexe, un courrier de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne proposant des ajustements des dispositions réglementaires dans ce périmètre.

En conclusion,

Le projet de PLU de la commune de Laval-en-Brie, arrêté le 7 décembre 2017, reçoit un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte l'ensemble des observations du présent avis .

En effet, il nécessite quelques compléments, notamment pour :

- assurer la conformité au code de l'urbanisme :
 - . compléter le plan des servitudes d'utilité publique (SUP), supprimer les dispositions illégales du règlement et réexaminer le règlement afin de le rendre plus lisible et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
- assurer une complète compatibilité au SDRIF en apportant les éléments de justification par rapport à la surface habitat, les prévisions d'emplois et en précisant le projet de la zone Na
- assurer la compatibilité au SDAGE en assurant une meilleure protection des cours d'eau
- assurer une meilleure prise en compte des risques argiles, remontée de nappes et débordement du ru de Javot
- améliorer le règlement notamment celui des zones agricoles et naturelles.

J'attire votre attention sur le fait que le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis. Il vous appartient de veiller au réajustement de certaines dispositions avant approbation définitive du PLU. Une cohérence interne au projet doit être apportée sur tous les enjeux issus du diagnostic, notamment celui de la diversification de l'habitat pour lequel le PLU ne propose aucune traduction réglementaire.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

Pour terminer, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte, après l'enquête publique.

La Sous-préfète



Laura REYNAUD

3 – OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

- Structure thématique du règlement

Le présent règlement a repris la nouvelle structure du règlement mais a conservé le paragraphe « Caractère et vocation de la zone » pour les zones urbaines où sont indiquées dans un encadré les destinations et sous-destinations admises sans condition. Cet encadré devra être intégré dans l'article 1 des différentes zones urbaines avec les destinations interdites et soumises à condition.

De plus, il convient de noter que certaines destinations admises sans condition dans cet encadré se retrouvent conditionnées à l'article 1 ou inversement. Par exemple, dans l'encadré de l'article UA, sont admis sans condition différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » alors même que l'article UA1 conditionne les activités commerciales à la capacité des réseaux, stationnement,...

De même, on retrouve à l'article UA1 dans la partie « soumis à conditions » les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans qu'aucune condition ne soit indiquée. Le règlement doit être revu afin d'être plus clair sur ce point.

Enfin, il convient de préciser que, en l'état actuel du règlement, tout ce qui est indiqué dans la partie vocation de la zone est opposable aux autorisations d'urbanisme. En l'état, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont admises sans condition en zones UA et UB ce qui ne correspond pas à la vocation de ces zones.

- Logement en zone A

Hors secteur Azh, sont autorisées en zone A les constructions destinées au logement des exploitants ruraux. Il doit être précisé que ce logement doit être nécessaire à l'activité agricole. De plus, il convient de supprimer la condition de surface minimale d'assujettissement (SMA) qui n'a pas à apparaître dans le règlement et qui de plus ne fait référence à aucune construction dans le présent règlement.

- Reconstruction après démolition ou sinistre

À la p.10 du règlement de la zone UA, dans la partie « admis sous conditions », il est indiqué que « la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA4.2 ci-après » alors même que certaines dispositions de cet article UA4.2 dispensent la reconstruction des règles prescrites. Par ailleurs, le règlement (p.11) de la zone UA, dans la même partie « admis sous conditions », indique que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Il en va de même pour les autres zones du PLU.

Il convient de revoir les différentes règles concernant la reconstruction afin d'éviter les redondances et les contradictions qui rendent les dispositions peu claires.

- Performances énergétiques et environnementales

Les articles du règlement relatifs aux obligations de performances énergétiques et environnementales précisent que les constructions doivent, dans le cadre du développement durable et de la préservation de l'environnement, prendre en compte tout ou partie d'une liste de 4 prescriptions.

Or, certaines de ces prescriptions sont inutiles car déjà prévues par la réglementation thermique en vigueur (ex : prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie), et d'autres sont imprécises (ex : utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables).

Cela ne permet pas de rechercher des performances renforcées, conformément aux possibilités offertes par le CU qui prévoit que « le règlement peut [...] imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées ».



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

MAIRIE DE LAVAL EN BRIE
SERVICE URBANISME
77148 LAVAL EN BRIE

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Fontainebleau, le 15/03/2018

numéro : cp2451800002

demandeur :

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL 77148 LAVAL EN BRIE

DDT DE MEAUX / SERVICE
URBANISME OPERATIONNEL
2 RUE DES TRINITAIRES
77100 MEAUX

nature du projet :

déposé en mairie le : 28/02/2018

reçu au service le : 28/02/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Eglise Saint-Laurent

Objet: Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

En réponse à votre courriel reçu en date du 28 février 2018, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitudes d'utilité publique patrimoniales

La commune de Laval-en-Brie possède un monument historique :

Église Saint-Laurent

Classement par arrêté du 22 avril 1908

Ce monument historique génère un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'édifice.

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

Après consultation des documents fournis, je vous informe que la proposition de règlement appelle les observations et rectifications suivantes:

Zone UA

Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres en secteur UAa

Zones UA et UB

Article 4.1 - Règles volumétriques

- Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons

Article 4.2 - Caractéristiques architecturales

- Les ouvertures seront de proportion verticale
- Les ouvertures... devront être soulignées... de 15 cm de large minimum...

Toitures:

- Les toitures des bâtiments principaux seront constituées de deux versants symétriques... (les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites)
- Les toitures seront recouvertes de petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (en zone UA).
- Les lucarnes seront de modèle traditionnel à fronton ou à capucine.
- Les châssis de toit se limiteront à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.
- Les châssis de toit seront de dimensions maximales 0,80x1,00 mètre.

Parements extérieurs:

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

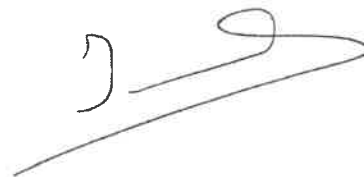
Clôtures:

- La clôture sera constituée au choix:
 - d'un mur maçonné... surmonté d'un couronnement en petites tuiles plates
 - d'une haie... sur un soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm
 - d'un muret surmonté d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, je vous invite à repérer et protéger dans le PLU certains éléments bâtis remarquables (anciennes fermes, maisons rurales typiques, mairie, lavoirs, puits...) au titre de l'article L.151-19e du Code de l'Urbanisme. Ce bâti remarquable sera protégé avec l'obligation d'en maintenir l'aspect malgré les éventuelles modifications. Une déclaration sera obligatoire pour tous travaux les concernant et toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale est interdite.

Afin de maintenir les abords immédiats de l'église Saint-Laurent vierges de tout aménagement, les parcelles situées à l'Est de l'édifice seront intégrées à l'Espace Boisé Classé voisin.

L'architecte des Bâtiments de France

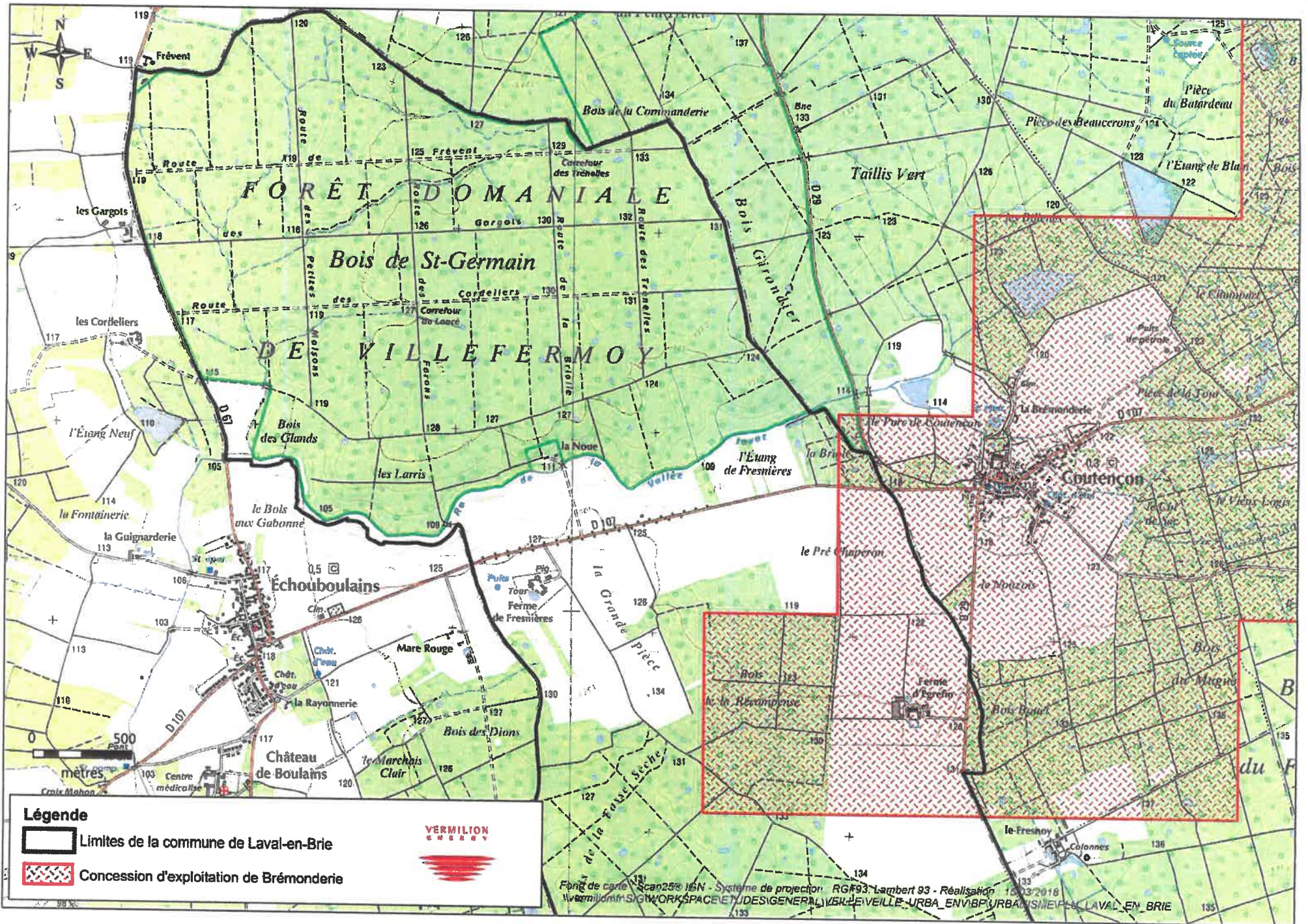


Mahmoud ISMAÏL



LISTE DES SERVITUDES LIEES A L'EXPLOITATION PETROLIERE CONCERNANT LA COMMUNE DE LAVAL-EN-BRIE

Code	Nom officiel de la servitude	Actes officiels instituant la servitude	Service responsable
16	Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières	Art. 71 à 73 du Code Minier	
	Concession d'exploitation de « Brémonderie »	Décret du 28 octobre 2002	DRIEE Ile-de-France 10, rue Crillon 75 194 Paris Cedex 04 VERMILION REP 1762 Route de Pontenx 40 160 Parentis-en-Born



Légende

-  Limites de la commune de Laval-en-Brie
-  Concession d'exploitation de Brémorderie



Fond de carte : IGN © 2018 - Système de projection : RG/93 - Lambert 93 - Réalisation : 12/03/2018
 Vermilion GIS WORKSPACE ET DESIGN GENERAL - VERMILION ENERGIE - L'AVENUE DE LA VILLE-URBAINE - 13600 LAVAL-EN-BRIE



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission
Régionale d'Autorité environnementale
d'Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Laval-en-Brie (77) arrêté le 7 décembre 2017**

n°MRAe 2018-41

Conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la commune de Laval-en-Brie sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 7 décembre 2017.

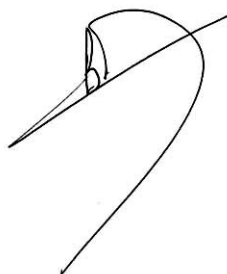
Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception à la date du 01 mars 2018 par la direction régionale et interrégionale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France, agissant pour le compte de la MRAe. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être émis dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courrier en date du 13 avril 2018 la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé dans le département de Seine-et-Marne qui ne lui a pas répondu.

Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site Internet de la MRAe.

*Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that starts with a sharp point and curves upwards and then downwards.

Christian Barthod

REÇU le

25 MAI 2018



Conseil régional

Le Vice-président
chargé de l'écologie
et du développement durable

Paris, le 17 mai 2018.

Réf : /CR/PCT/DAT/N° D18-25u1

Monsieur Jérôme BONIFACIO
Maire de Laval-en-Brie
Hôtel de Ville
2 rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-EN-BRIE

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 14 février 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Laval-en-Brie, arrêté par votre conseil municipal le 7 décembre 2017.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

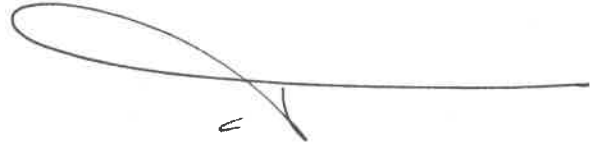
Je constate avec satisfaction que le document témoigne d'une volonté de concilier le développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie communal. La volonté d'encourager les alternatives au recours à la voiture individuelle et notamment le développement des circulations douces s'inscrit dans les orientations régionales.

Une attention particulière est portée à la protection des espaces naturels et agricoles ainsi qu'à celle du patrimoine bâti. Le projet de PLU limite l'étalement urbain, avec un volume d'extension maîtrisé. Il conviendra toutefois de veiller à ce que les extensions projetées rue de la Fontaine de l'Erable ne fassent pas obstacle, en l'enclavant, à la fonctionnalité de l'espace agricole sur le lieu-dit « Le Glaceau ».

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre 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) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line that ends in a small downward tick.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Gaëlle BULTE-ROGER, Direction de l'Action Territoriale,
gaelle.bulte-roger@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Laval-en-Brie (77)

Population (2015) : 465 habitants
Superficie : 2 025 ha

La commune se situe dans le sud de la Seine-et-Marne, à 8 km de Montereau-Fault-Yonne et à 26 km de Fontainebleau. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Montereau - issue de la fusion au 1er janvier 2017 de la Communauté de communes des Deux Fleuves et de 7 communes de la Communauté de communes du Bocage Gâtinais - qui regroupe 21 communes et 41 627 habitants. Le SCOT Seine et Loing est en cours d'élaboration. Le dernier document d'urbanisme local approuvé (POS) date du 7 juillet 1996, mais le règlement national d'urbanisme s'applique suite à son abrogation implicite le 27 mars 2017. La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des « bourgs, villages et hameaux ».

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU témoigne d'une volonté de concilier le développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie de la commune, dotée d'un patrimoine bâti identitaire (fermes, lavoir et maisons rurales) et d'espaces naturels remarquables.

Le projet de PLU est attentif à la préservation des espaces naturels et agricoles, en cherchant à maîtriser leur consommation et à mobiliser les potentialités de densification existantes (dents creuses, reconversion en logements de corps de ferme...). Le volume des extensions projetées, estimé à 2,33 ha, s'inscrit dans les capacités permises par le SDRIF. La création d'un STECAL de 1,8 ha (secteur Na), correspondant à l'extension de l'activité de loisirs implantée à l'ouest du Grand Buisson est proposée.

Il conviendra de veiller à ce que l'extension à vocation de zone d'activité économique et celle à vocation résidentielle (qualifiée de densification), rue de la Fontaine de l'Erable, ne fassent pas obstacle, en l'enclavant, à la fonctionnalité de l'espace agricole sur le lieu-dit « Le Glaceau ». Par ailleurs le développement du bourg serait à prioriser sur celui des hameaux.

On peut s'interroger sur le classement en zone UX (zone dédiée à la zone artisanale existante) du cimetière et de son extension, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

2 – Environnement et développement durable

Laval-en-Brie est dotée d'un patrimoine naturel remarquable avec une riche trame verte, la surface forestière occupant plus de la moitié du territoire communal (Bois de Maulny, Forêt de Villefermoy, Fort de Saint-Martin). Elle est traversée au nord par le ru de la Vallée de Javot et au sud par le ru Bêlant et le ru de l'Étang ainsi que par leurs affluents. Des zones humides à enjeux et un certain nombre de mares sont répertoriés sur la commune.

Le projet de PLU protège les espaces agricoles et les espaces les plus sensibles d'un point de vue écologique par un zonage adapté restreignant la constructibilité, la création de secteurs Azh et Nzh dédiés à la protection des zones humides, ainsi que le classement des espaces boisés, dont la réduction de 13 ha (rapport de présentation p.155) serait néanmoins à justifier.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sont protégées par la bande de protection de 50 mètres prévue par le SDRIF, transcrite dans le plan de zonage. Ce dernier identifie également les mares à protéger, qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement.

3 – Développement économique

L'économie locale est portée par des entrepreneurs indépendants, l'entreprise Millet (plus de 20 salariés) et par l'agriculture. Elle accueille également une structure offrant des activités de loisirs en

plein air (Jumping Forest). Le projet de PLU prévoit de maintenir les activités existantes et de faciliter l'accueil de nouvelles activités conciliables avec la fonction résidentielle du bourg : commerces, activités touristiques notamment. Le soutien à l'agriculture se traduit par le maintien des espaces à vocation agricole.

Ces orientations sont compatibles avec les objectifs régionaux, en tenant compte de l'inscription de la commune dans un bassin d'emploi plus large que son territoire.

4 – Transports et déplacements

La commune dispose d'une bonne accessibilité routière (RD210, RD29, RD107), toutefois l'offre locale en transports en commun (2 lignes de bus) est qualifiée de peu performante, notamment pour accéder à la gare la plus proche située à une dizaine de kilomètres.

Les faibles taux d'équipement et d'emploi génèrent des besoins de mobilité. L'enjeu identifié de proposer des alternatives à l'usage individuel de la voiture, en encourageant notamment le covoiturage et les modes actifs, est en adéquation avec les orientations régionales. Le projet de PLU vise également à limiter le stationnement sur les trottoirs dans les nouvelles opérations dans un objectif de sécurisation du réseau routier communal.

Il n'y a pas de piste cyclable actuellement sur le territoire de la commune, aussi le projet de PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation thématique consacrée à la mobilité et aux circulations douces formulant des principes généraux et des propositions de réaménagements, qui seront à approfondir ultérieurement.

5 – Logement

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe l'objectif d'atteindre 520 habitants d'ici 2030 (soit +57 habitants). Pour y parvenir, la création d'environ 40 logements est prévue, soit environ deux logements par an, dont 23 à réaliser en densification (comblement de « dents creuses », reconversion d'anciens corps de ferme...) et jusqu'à 19 logements en extension. Ces objectifs traduisent une volonté de maintenir une croissance démographique modérée, le rapport de présentation indiquant que la capacité des équipements (notamment scolaires et en matière d'eau potable et d'assainissement) vient limiter la possibilité d'accueillir de nouvelles populations. Les objectifs quantitatifs s'inscrivent dans les grandes orientations du SDRIF.

Le rapport de présentation fait le constat d'une insuffisante diversité de l'offre de logement pour favoriser un équilibre démographique à terme, sans toutefois que ne soit exposée la réponse apportée. Le PADD gagnerait à énoncer l'objectif de diversité de l'habitat, en matière de taille de logements et de typologie de l'habitat, dans la perspective de maintenir et d'attirer de jeunes ménages.



LE PRÉSIDENT

Melun, le

Dossier suivi par Thomas MALLIAROS
Tél. : 01 64 14 56 07
thomas.malliaros@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/CN/TM/SL/D18-005975-DADT
Réf A/R : 2C09791100104

Monsieur Jérôme BONIFACIO
Maire
Hôtel de Ville
77148 LAVAL-EN-BRIE

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve 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 PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Louis THIERIOT
Président du conseil départemental

PJ : Annexe technique

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans le logiciel du courrier et dans la base de contacts du Département. Les services concernés en sont les destinataires. Conformément à la Loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant, que vous pouvez exercer auprès du service courrier et accueil - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Laval-en-Brie

--- --- ---

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Mai 2018

La commune de Laval-en-Brie compte 463 habitants en 2013. Les projections réalisées par le bureau d'étude envisagent une population de 520 habitants d'ici 2030. Afin de répondre à ces objectifs et d'obtenir une stabilité démographique, la commune prévoit de construire au moins 40 logements supplémentaires d'ici 2030.

Le Département émet un avis favorable sous réserve que soient pris en considération, avant l'enquête publique, les points réglementaires et sécuritaires concernant la voirie départementale, développés ci-après.

Voies Départementales

Servitudes d'alignements

Au diagnostic, il convient d'informer réglementairement que les **RD 210 et RD 133 sont classées Routes à Grande Circulation** au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. A cet effet, tant au rapport de présentation (diagnostic et servitudes) qu'au règlement en zones A et N (caractère et vocation de la zone - pages 47, 58), il convient de noter les références juridiques et celle de la circulaire n° 96-32 du 13/05/1996 liées à cette servitude, ainsi que les conséquences sur les espaces non urbanisés (retrait du bâti de 75 mètres et étude de type Loi Barnier-Amendement Dupont). Si au règlement de ces zones (pages 51 et 58), il est bien spécifié le retrait de 75 mètres des constructions, il convient de préciser que ce retrait s'applique aussi pour la RD 133 (page 51).

Il n'existe pas de plan d'alignement sur voirie départementale.

Classification du réseau viaire

Le réseau viaire fait l'objet d'une carte de hiérarchisation (page 115 du rapport de présentation) à laquelle il conviendrait d'y adjoindre la légende pour une meilleure compréhension. La RD 133, représentant un accès à l'A5, doit être du même niveau que la RD 210 (réseau structurant). Il est regrettable que cette hiérarchisation ne prenne pas en compte les voies communales, ni n'établisse une analyse transversale Urbanisme/Déplacement comme le préconise le PLU.

Accès sur RD

Le PLU favorise le **changement de destination des fermes**. Toutefois, l'impact du trafic généré sur la sécurité des accès directs ou indirects sur voies publiques n'est pas mesuré. Il doit être rappelé au règlement (page 50) que les conséquences de cette densification sur le réseau public (aménagement sécuritaires de carrefour en ou hors agglomération) sont sur le domaine public départemental (Fermes Mare Guillemot/RD 210, Egrefin/RD 107, Fresnières/RD 107) et seront à la charge de l'aménageur ou de la Commune.

Le projet urbain propose un **Emplacement Réservé (ER)** au bénéfice de la Commune, pour l'extension, la création d'un parvis et d'un parking pour le cimetière. Il peut être suggéré à la Commune d'éventuels ER complémentaires pour élargissements ponctuels de la voie principale du

bourg (page 152 du rapport de présentation), l'acquisition de terrains pour créer des poches de stationnements, la sécurisation de carrefours. Il s'agit de favoriser la mise en œuvre des OAP inscrites au PLU.

OAP

Le projet urbain mentionne des OAP thématiques prônant la requalification de la voirie communale du centre-bourg et la requalification des « Entrées de ville » de la RD 210 au hameau de Maulny.

Dans le **hameau de Maulny**, le lotissement est desservi en boucle par la rue du Petit Maulny via la RD 210. Pour cette OAP, il ne peut pas être retenu le terme de « valoriser les Entrées de ville » dès lors que passé ces carrefours, l'automobiliste ne peut deviner aucune vie locale en bordure de la RD. En effet, à l'exception de quelques constructions plus anciennes ayant un accès direct assez confidentiel sur la RD 210, le lotissement est en retrait de la RD 210 et lui tourne le dos. De plus, le PLU prévoit le classement en zone agricole A, de la quasi-totalité de la façade de la RD 210, confirmant le principe de conserver un caractère routier à cette voie à grande circulation.

Au lieu-dit « Le Maulny », l'aménagement actuel des sections d'approches limitées à 70 km/h aux carrefours d'accès rue du Petit Maulny/RD 210, n'appelle pas d'aménagement. Le Département s'interroge sur les développements souhaités par la Commune au travers de cette OAP (présentés page 8 du document OAP).

Dans ce lotissement, les urbanisations sont réglementairement implantées à 30 mètres de toute voie publique, dont la RD 210. En complément, il convient de rappeler, l'interdiction de créer tout nouvel accès riverain sur la RD 210 au règlement (page 34) et de n'autoriser la création d'accès sur la voie communale qu'à une distance de 50 mètres des carrefours RD 210/rue du Petit Maulny en cas de division parcellaire des propriétés les plus proches du carrefour.

Si le projet de requalification de la **rue Heurtebise** (page 7 du document OAP) devait prévoir la continuité de l'aménagement jusqu'à son débouché sur la RD 133, il conviendrait que le projet de carrefour soit travaillé en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Biodiversité

Les composantes de la trame verte et bleue apparaissent dans le rapport de présentation et semblent correctement protégées dans le règlement écrit et graphique. Ainsi, le **règlement** et les **zonages** permettent une protection des milieux humides (Nzh et Azh), des espaces cultivés (A), des ensembles boisés existants (application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme), et des lisières boisées par une bande inconstructible de 50 mètres pour les massifs de plus de 100 hectares.

De plus, le règlement intègre en annexe la liste des essences invasives interdites. Toutefois, il est regrettable de ne pas avoir également annexé la liste des essences locales recommandées.

Par ailleurs, dans le règlement de la zone UAa, il semble nécessaire de corriger soit l'emprise au sol (fixée à 70% à l'article 3.1 page 12 du règlement), soit la surface de la zone non imperméabilisée (fixée à 40% à l'article 5.2 page 18 du règlement) puisque le cumul dépasse 100%.

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

Les chemins inscrits au PDIPR sont mentionnés pages 118 et 173 du rapport de présentation. A cela s'ajoute le souhait de prévoir des cheminements doux, par le biais du PADD et de l'OAP. Toutefois, il serait très intéressant d'articuler ces cheminements avec les chemins inscrits au PDIPR voire d'inscrire de nouveaux chemins par délibération complémentaire pour assurer un maillage pertinent du territoire. Le Département est à la disposition des élus communaux pour les aider dans cette entreprise.

Agriculture et forêt

La commune de Laval-en-Brie est concernée par l'étude sur la revalorisation agricole des carrières et plans d'eau de la Communauté de communes du Pays de Montereau (CCPM).

L'agriculture est bien prise en compte dans le rapport de présentation, avec plusieurs enjeux comme celui de « *conserver la centralité des hameaux et des villages, éviter l'étalement urbain* » page 69. De plus, l'agriculture est économiquement importante, étant donné qu'elle représente 15% de la totalité des établissements par secteur d'activité présents sur le territoire communal, d'après la page 91 du rapport de présentation.

Par ailleurs, des « Espaces boisés classés » sont très présents sur la commune, comme expliqué pages 184, 190 et 196 du rapport de présentation.

Eau

Il s'agirait de compléter, page 59 du rapport de présentation, la liste des cours d'eau à préserver et/ou restaurer en ajoutant le ru de l'Etang (situé sur la limite communale sud).

Assainissement

Dans le rapport de présentation, à la page 28, il conviendrait d'ajouter aux Plan Départemental de l'Eau (PDE) 1 et PDE 2 évoqué, le PDE 3 (2017-2021), signé en octobre 2017 qui repose sur 6 axes :

1. Accompagner et fédérer les acteurs pour répondre aux enjeux du territoire ;
2. Protéger la ressource en eau et sécuriser l'alimentation en eau potable ;
3. Reconquérir la qualité de la ressource en eau ;
4. Gérer durablement la ressource en eau ;
5. Améliorer et valoriser les milieux aquatiques et humides en lien avec les projets de territoire ;
6. Gérer les risques inondation.

De plus, il est indiqué, notamment aux pages 209 et 233, que la gestion de l'assainissement collectif est en régie, or la CCPM a délégué cette gestion à un exploitant (la SAUR depuis juillet 2016).

Dans l'annexe sanitaire assainissement, il est indiqué page 1 que la station d'épuration a une capacité de 21700 EH (équivalent habitant). Il faudrait préciser qu'il s'agit d'une moyenne journalière annuelle. De même en page 2, il est indiqué une capacité de 30 000 EH. Il faudrait préciser qu'il s'agit d'une mesure pour la journée de pointe annuelle.

De plus, page 2 de cette annexe, il est indiqué : « L'attention de la commune est attirée sur les dispositions d'un second arrêté du 6 mai 1996 du Ministère de l'environnement fixant les modalités du contrôle technique exercées par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif ». Or, l'arrêté à prendre en compte est l'arrêté du 27 avril 2012 (qui remplace l'arrêté du 7 septembre 2009) qui est relatif aux modalités d'exécution de la mission de contrôle des installations.

Enfin, la page 4 présente la carte de zonage des eaux pluviales de la commune, mais le titre de la carte indique qu'il s'agit du plan pour la commune d'Esmans.

Déplacements

Transports en commun

L'offre de transport présentée page 120 du rapport de présentation est incomplète. En effet, outre l'offre de transport réalisée en heures de pointe par les lignes régulières F et L du réseau SIYONNE qui permettent le transport des actifs vers la gare SNCF de Montereau et des scolaires vers les établissements d'enseignements, la commune de Laval en Brie est desservie en heures creuses par un service de Transport à la Demande exploité en régie par le SITCOME. Ce service permet de relier cette commune (12 allers – 11 retours) vers le centre-ville de Montereau et le centre commercial du Bréau à Varennes-sur-Seine. Cette offre est complétée par un service de soirée le vendredi et samedi soir. Ce service bénéficie du soutien financier du SITCOME et du Département.

Modes actifs

Au règlement, en cohérence avec le développement des liaisons douces, il serait opportun de prévoir le stationnement des vélos tels que préconisé au PDUIF (fiches Cerema).

REÇU le
16 AVR. 2018Mairie
A l'attention de Madame le Maire
2 rue de la Fontaine de l'Érable
77148 LAVAL-EN-BRIE

Moret-Loing-et-Orvanne, le 13 avril 2018

Objet : Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité*P.J. : liste d'espèces locales recommandées à la plantation*

Madame le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU. Nous avons noté que votre commune a pris le parti de préserver ses zones humides dans son PLU en leur associant un zonage spécifique avec une réglementation adéquate.

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

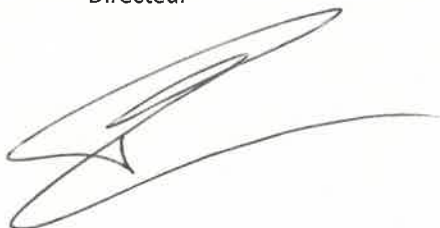
Laval-en-Brie rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Nous avons cependant quelques remarques :

- dans le rapport de présentation : il conviendrait d'actualiser les données relatives au Plan Départemental de l'Eau (PDE). En effet, le 3^e PDE a été signé en octobre 2017 ;
- le règlement indique que « *les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement* ». Or, il ne figure pas dans les annexes une liste d'espèces locales. Vous trouverez jointe à ce courrier, une liste pouvant être annexée au règlement. Une version informatique pourra vous être envoyée sur demande ;
- les zones UB, UAa et N sont bordées ou traversées par le *ru de l'Étang*. Il conviendrait dans le règlement d'instaurer un recul de 5 mètres minimum depuis le haut des berges pour toute nouvelle construction ou travaux.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment.

Veuillez croire, Madame le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT
Directeur



REÇU le 26 JUIN 2018
Le Mée-sur-Seine, le 1^{er} juin 2018

**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires

Adresse postale :

418 rue Aristide Briand
77350 Le Mée-sur-Seine
Tél. : 01 64 79 30 71
nathalie.fassy@idf.chambagri.fr

Monsieur Jérôme BONIFACIO
Maire de Laval-en-Brie
En Mairie
2 rue Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-en-BRIE

**Objet : PLU de Laval-en-Brie
Avis de la Chambre d'agriculture**

N/ Réf. 2018_ST_069_AG_NF

Monsieur le Maire,

Par délibération, la commune de Laval-en-Brie a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Celui-ci nous a été transmis, pour avis, par courrier, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France émet plusieurs remarques qui porteront sur les points suivants :

- I. Les OAP**
- II. L'extension de la zone « UX »**
- III. Le classement en zone « N » de parcelles agricoles**
- IV. Le classement en « EBC » de parcelles agricoles**
- V. L'identification des mares aux plans de zonage**

--oOo--

I. Les OAP

Nous constatons, à la lecture des Orientations d'aménagements et de Programmation, que certaines propositions d'aménagement peuvent gravement obérer les circulations agricoles. En effet, la création de places de parking, le long des routes situées dans le bourg, risque de mettre fin à toute possibilité pour les exploitants d'utiliser ce parcours, les obligeant ainsi à faire des détours.

... / ...

AA

De plus, notre compagnie s'interroge sur la volonté de réorganiser le stationnement public le long de parcelles agricoles. En effet, la création de places de parking aurait pour conséquence de légitimer des comportements inciviques d'automobilistes se garant sur des terrains à vocation agricole.

Aussi, notre compagnie demande expressément que tout projet d'aménagement urbain soit réalisé en étroite concertation avec la profession agricole afin de veiller à ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole ou créer, du fait de l'incivilité des automobilistes, de nouvelles emprises sur les terres agricoles.

Enfin, notre compagnie, constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié.

II. L'extension de la zone « UX »

Notre compagnie s'interroge sur la nécessité d'étendre la zone « UX » sur des terres agricoles.

En effet, nous constatons, à la lecture des plans graphiques, que l'extension de la zone « UX » présente un risque d'enclavement des parcelles agricoles. Tout comme la CDPENAF du 31 mai 2018, nous demandons une nouvelle étude du périmètre de la zone « UX ».

III. Le classement en zone « N » de parcelles agricoles

Notre compagnie s'interroge sur le souhait de la commune de Laval-en-Brie, de classer en zone « N » et « Na » des terres agricoles.

Aussi, nous demandons que le classement reflète l'occupation réelle du sol et que l'ensemble des terres agricoles soit reclassé en zone « A » constructible pour l'activité agricole.

IV. Le classement en « EBC » de parcelles agricoles

Notre compagnie constate le classement aux plans de zonages de parcelles agricoles en « EBC ».

Aussi nous demandons expressément le retrait aux plans de zonages des espaces boisés classés sur des parcelles en réalité agricoles.

V. L'identification des mares aux plans de zonage

A la lecture des plans graphiques, nous constatons des erreurs dans l'identification des mares en zone agricole. Aussi, la Chambre d'agriculture demande que seules les mares existantes soient identifiées aux plans de zonages.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** sauf si les demandes exposées ci-dessus sont levées.

Enfin, nous nous réservons 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, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and some scribbles.

Christophe HILLAIRET



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Seine-et-Marne

REÇU le

10 MARS 2018

Monsieur le Maire
MAIRIE
2 Rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL EN BRIE

Montereau-Fault-Yonne, le 23 Février 2018

Dossier suivi par Jean-Pierre PAVIOT
Tél : 01.64.79.26.68
Messagerie : jean-pierre.paviot@cma77.fr

N/Réf : ED/JPP/SSI/4.001
Objet : PLU

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 02 Février 2018 et conformément à votre demande, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas de remarques particulières à formuler sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente

04 MAI 2018

M. Jérôme BONIFACIO
Maire
MAIRIE
2 rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-EN-BRIE

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM18-065
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 19 avril 2018

Objet : PLU LAVAL-EN-BRIE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laval-en-Brie. Ce dernier nous a été transmis le 9 février 2018 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 UN RAPPORT DE PRESENTATION A RETRAVAILLER ET A ILLUSTRER

1.1 UN DIAGNOSTIC DE L'ARMATURE ECONOMIQUE POUVANT ETRE AMELIORE ET ILLUSTRE

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic des activités économiques recensées sur la commune de Laval-en-Brie en pages 91 et 92 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne suggère de compléter le recensement des activités économiques implantées sur la commune par l'élément suivant :

- l'Observatoire des ZAE suivi par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 2 ZAE¹ sur le territoire de Laval-en-Brie. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites des ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

¹ **Zone d'Activités Economiques (ZAE)**, est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU (ou qui l'étaient dans les POS devenus caducs), urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

1.2 UNE SECURISATION JURIDIQUE A APPORTER AU PLU

Afin d'assurer une meilleure cohérence entre les pièces du PLU et d'améliorer la compréhension des objectifs déclinés au PADD et des dispositions règlementaires mises en œuvre au plan de zonage et au règlement, il conviendrait de :

- Préciser l'absence de commerces au rapport de présentation,
- Justifier les extensions de la zone UX sur la ZAE du Glaceau.

1.3 UN ZONAGE ADAPTE AU CIMETIERE ET A SON EXTENSION.

La CCI Seine-et-Marne recommande de prévoir un zonage dédié au cimetière et à son extension du fait de la vocation économique de la zone UX.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

ANNEXE 1 : ZAE DU BOURG DE LAVAL-EN-BRIE AU 27 MARS 2017.



REÇU le

21 MARS 2018



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Urbanisme => PLU

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de
LAVAL EN BRIE
MAIRIE
2, Rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL EN BRIE

Epernay, le 16 mars 2018

V/Réf :

N/Réf : OR/YW/CM/DB 18.219

Objet : PLU de LAVAL EN BRIE

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 février 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Laval-en-Brie.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces AOP sur cette commune.

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 77 Melun

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est

SITE D'EPERNAY

43ter, Rue des Forges

51200 EPERNAY

TEL : 03 26 55 95 00 - TELECOPIE : 03 26 54 48 98

www.inao.gouv.fr

REÇU le 12 AVR. 2018

Montereaufault-Yonne, le 22 mars 2018



Monsieur Jérôme BONIFACIO
Maire de Laval-en-Brie
Mairie
2, rue de la Fontaine de l'Erable
77148 LAVAL-EN-BRIE

Nos réf. : JMAG/GF/CS/BB/03/2018/23

Objet : Avis de la CCPM sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Laval-en-Brie

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 7 décembre 2017, votre Conseil Municipal a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Vous m'avez transmis le dossier le 9 février 2018 aux fins de consultation et avis des Personnes Publiques Associées, tel que prévu à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

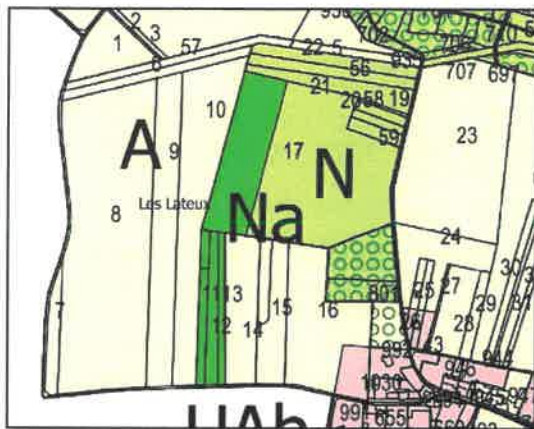
Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

- Création d'un sous secteur Na

Votre projet de PLU prévoit la création d'un sous secteur Na correspondant à une activité de loisirs, implantée dans la commune à l'ouest du Grand Buisson. Le règlement de ce sous-secteur Na autorise en effet les installations légères de loisirs (sous réserve d'une desserte en adduction d'eau potable, d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif, et d'une défense-incendie à la charge du bénéficiaire de l'autorisation), ainsi que la construction d'un bureau d'accueil de 40 m² de surface de plancher, sans fondation.

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) met également en avant l'objectif d'accompagner et de faciliter le développement des activités existantes, dont celle-ci. Lors de notre réunion du 19 février dernier, vous nous avez d'ailleurs confirmé cet objectif. Le zonage Na devrait donc permettre le développement et la diversification des activités du parc de loisir existant.

Or, après une lecture attentive du projet de plan de zonage et du projet de règlement, il s'avère que l'emprise de ce sous secteur Na ne couvre pas la totalité de l'emprise existante du parc et ne permet pas son extension future.



■ Zone Na - Extrait du projet de plan de zonage du PLU arrêter

En effet, l'emprise de ce sous secteur Na intègre uniquement le chemin d'accès au parc de loisirs et l'emplacement des stationnements, qui sont des éléments déjà existants. Il n'intègre donc pas les activités de loisirs existantes, ainsi que les constructions légères déjà implantées et ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. Ces dernières sont classées en zone N du PLU, dont le règlement n'autorise pas les constructions et aménagements à vocation de loisirs. Le zonage et le règlement du PLU vont donc à l'encontre de ce qui est exposé dans votre PADD, faisant ainsi peser un risque d'incohérence interne du document.

De plus, cette activité étant une composante forte et attractive de l'offre touristique et de loisirs sur notre territoire, il nous semble indispensable que votre Plan Local d'Urbanisme permette sa pérennisation et son développement dans le respect du cadre règlementaire en vigueur sur les zones naturelles.

Dès lors, la CCPM souhaiterait que ce sous secteur Na soit élargit à l'ensemble des parcelles cadastrées ZB n°17, 18, 19, 58 et 59, qui contiennent l'emprise du parc de loisirs actuellement en activité, ainsi que sa zone d'extension future, dont le programme sera à détailler par le porteur de projet.



Proposition de zonage Na, couvrant l'ensemble du Parc actuel et son projet d'extension

Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir tout complément d'information que vous jugeriez nécessaire. Monsieur Bruno BARBOSA, Direction du Développement Territorial, est votre interlocuteur technique en charge de ce dossier, n'hésitez pas à prendre contact avec lui (01.60.73.44.01 bruno.barbosa@paysdemontereau.fr).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes respectueuses salutations.



Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean Marie' followed by a stylized flourish.

Jean-Marie ALBOUY-GUIDICELLI