

COMPTE-RENDU RÉUNION DE TRAVAIL - ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BELLOT

Deuxième réunion publique, tenue en mairie, le 6 mars 2015

• Intervenants

- Monsieur Housseau Maire de Bellot
- Monsieur Henderycksen responsable agence d'aménagement et d'urbanisme Eu.Créal.

• Relevé de conclusions.

L'ordre du jour porte sur la présentation au public des dispositions retenues à travers l'élaboration du plan local d'urbanisme. Monsieur le Maire accueille les participants et ouvre la séance.

Il expose en substance que cette seconde réunion publique vise principalement à présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ainsi que le bilan de concertation préalable et les dispositions de zonage envisagées dans le P.L.U.

Monsieur le Maire cède ensuite la parole au bureau d'études.

Celui-ci précise tout d'abord que les habitants pourront encore faire valoir leurs remarques avant l'arrêt du projet de P.L.U, suite à cette réunion de présentation ; puis il commente un diaporama qui expose les points suivants :

I - Préambule : le contexte de l'élaboration du P.L.U.

- . du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme (les évolutions des textes depuis 1967),
- . Bellot dans l'armature urbaine locale (sa situations par rapport aux autres communes-centres),
- . description de la structure construite de Bellot (un chef-lieu communal et de nombreux hameaux),
- . le schéma directeur régional du 27 décembre 2013 (un document qui a force de loi pour le P.L.U),
- . les Modes d'Occupation des Sols à Bellot – 2012 (carte qui sert de base à l'application du SD-RIF),

II - Les objectifs de l'élaboration du P.L.U.

- . Connaître le niveau de population afin de réaliser les types d'assainissements indispensables.
- . Pouvoir faire évoluer l'habitat actuel (changement de destination de certaines habitations).
- . Prévoir un développement modéré de la population.

III - Les objectifs du PADD dans le Grenelle II

. L'aménagement : → Etudier la réaffectation del'ancienne cidrerie.

. L'équipement : → Défense-incendie : à renforcer dans les hameaux (implanter des bâches).
Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée

. L'urbanisme : → Pas de construction en deuxième rang sur un terrain déjà construit, uniquement des annexes pour le propriétaire (bande constructible de 30 mètres), etc.

. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : → Protéger les bois, préserver les terres actuelles. Préserver les mares. Autoriser de nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sous condition de localisation par rapport aux réseaux). Interdire l'implantation d'éoliennes industrielles.

. La préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques : → Maintenir les coupures d'urbanisation entre hameaux. Plantations de bandes enherbées le long des rus. Préserver les continuités écologiques identifiées.

. L'habitat : → Permettre l'urbanisation des dents creuses. Il existe une demande en logements locatifs (y répondre). Favoriser plutôt des maisons individuelles. Favoriser aussi la réhabilitation des logements vacants. Transformation des fermes en logements(fermes à réhabiliter, dans une zone spécifique).

. Les transports et les déplacements : → Installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Développer les pratiques de co-voiturage. Projet de réalisation d'aires de stationnement. Aménager l'emprise de l'ancienne voie ferrée en circulations douces.

. Le développement des communications numériques : → Equipement en fibre optique à échéance 2020.Projet d'un télé-centre à Rebais. Développer le télétravail existant.

. L'équipement commercial : → Maintenir et développer les commerces existants. Favoriser les hébergements touristiques (gîtes ruraux).

. Le développement économique et les loisirs : → Développer l'artisanat et le tourisme. Étendre la zone d'activités, réhabiliter la friche de l'ancienne cidrerie. Accompagner le développement de l'offre en termes de gîte rural.

. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : → 5 % des surfaces d'espaces construits artificialisés (48,56 ha) + espaces ouverts artificialisés (37,63 ha) ≈ 4 ha pour l'extension de l'urbansiation.

IV - Bilan de la concertation, dispositions envisagées :

- Demandes concernant les fermes : Reconversion des bâtiments (...) ; Demande la création d'une zone U pour la maison et les bâtiments en pierres, avec le reste en zone agricole.

→ Ces demandes trouvent leur réponse dans un reclassement dans une zone agricole dédiée (Ab).

- Demandes jugées recevables (de la part de la commission) : Aménagement de granges, par exemple. Extension mineure du périmètre constructible. Exploitant agricoles en activité demandant la possibilité de construire en zone agricole. Ferme inscrite dans le tissu construit (reclassée en zone UB). Autoriser les extensions et annexes dans la zone 2AU.

- Demandes jugées non recevables : Dé-classification d'un terrain à construire. Extension importante du périmètre constructible.

- Demandes complexes : Modification du zonage agricole en zone constructible. Constructions d'annexes à usage agricole en zone Aa : soit cette exploitation est acceptable en zone agricole, soit on crée un secteur dédié.

• Les principales questions ou observations du public ont ensuite porté sur les points suivants :

- Quand l'enquête publique va-t-elle se dérouler ?

Réponse : le P.L.U - une fois adopté par le conseil municipal – sera transmis pour avis aux administrations concernées. Cette consultation sera suivie d'une enquête publique, en septembre – octobre.

- Le P.L.U pourra-t-il imposer des surfaces minimales pour construire ?

Réponse : la loi ALUR (du 24 mars 2014) a supprimé les minima parcellaires (ainsi que les COS), mais il reste possible d'imposer une proportion minimale de terrains perméables (le *coefficient de biotope*), de limiter les constructions en fond de jardin et d'imposer des marges de recul suffisantes sur les limites latérales de la propriété.

- Peut-on implanter des bâtiments agricoles quand on n'est pas agriculteur ?

Réponse : cette question fera l'objet d'une consultation préalable de la Chambre d'Agriculture (au besoin, il sera possible d'inscrire un secteur dédié à cette activité).

- Où sont localisées les zones d'urbanisation future ?

Réponse : elles sont toutes localisées dans le bourg et dans le tissu construit, pour les zones à vocation d'habitat ; par ailleurs, l'extension de zone d'activités déjà prévue dans le P.O.S, au droit de l'ancienne cidrerie, est maintenue.

- Comment obtenir le déclassement de bois qui n'existent plus ?

Réponse : en le demandant à la Mairie, avec justifications à l'appui. Monsieur le Maire rappelle que le schéma directeur régional fait obligation d'identifier et de protéger les bois existants.

- Le P.L.U va-t-il prendre en compte les zones humides ?

Réponse : oui ; un *porter à la connaissance* spécifique est en cours de préparation à Seine-et-Marne Environnement (ex. *Maison de l'environnement*, du Conseil Général).

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire remercie les participants puis lève la séance.

Les principaux documents du P.L.U (zonage, règlement, PADD) seront mis à disposition du public courant mars.