

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE JAIGNES 77440**



Enquête publique vendredi 05 mai au lundi 05 juin 2017 inclus

**PARTIE N°1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**PARTIE N°2**

**AVIS ET CONCLUSIONS**

Ozoir la Ferrière le 07 juillet 2017

Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de JAIGNES - 77440

Le Commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date 17 mars 2017.

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de Commissaire enquêteur révisées annuellement. Par ailleurs :

*« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres d'une commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »*

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des Commissaires Enquêteurs, la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitude départementales aux fonctions de Commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des Commissaires Enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout Commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le Commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même, le Commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le Commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le Commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu *in-fine* un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
Partie N°1 .....	7
1.- PRESENTATION DE L'ENQUÊTE .....	9
1.1.- OBJET DE L'ENQUÊTE. ....	9
1.2 – SITUATION .....	11
1.2.1 – Démographie et logements.....	12
1.3 – CADRE JURIDIQUE. ....	14
1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER. ....	17
1.5 – SYNTHÈSE du dossier .....	19
1.5.1 – Le rapport de présentation .....	19
1.5.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD).....	26
1.5.3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation. (OAP). ....	26
1.5.4 – Documents graphiques. ....	26
1.6 - APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER .....	27
1.6.1 - Rapport de présentation : .....	27
1.6.2 – PADD et OAP .....	28
1.6.3 – Documents graphiques. ....	28
1.6.4 –Règlement de zones.....	29
2 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	31
2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....	31
2.2 – MODALITE DE L'ENQUÊTE. ....	31
2.3 – VISITE DE TERRAIN. ....	32
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	32
2.5 – CONCERTATION PREALABLE. ....	33
2.6 – EXAMEN DE LA PROCEDURE. ....	33
2.7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE. ....	34
2.8 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUÊTE. ....	34
2.9 – PROCES VERBALE DE SYNTHÈSE. ....	34
2.10 – mémoire EN REPONSE. ....	35
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	37
Partie N°2 .....	61
1 - AVIS ET CONCLUSIONS .....	63
1.1 – OBJET DE L'ENQUÊTE. ....	63
1.2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	63
1.2.1 - Sur la forme et la procédure .....	63
1.2.2 - Sur le fond.....	64

Liste des Pièces jointes

P V de synthèse du Commissaire enquêteur  
Mémoire en réponse de la municipalité  
Compte rendu de réunion sur les «Points de vues»

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE JAIGNES 77440**



Enquête publique vendredi 05 mai au lundi 05 juin 2017 inclus

**PARTIE N°1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



## 1.- PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1.- OBJET DE L'ENQUÊTE.

La Commune de JAIGNES est située dans la partie nord du département de la Seine-et-Marne entre les villes de Saint Jean-les-deux-Jumeaux et de Lizy-sur-Ourcq à proximité de La-Ferté-sous-Jouarre. Elle est distante d'environ 70 km de Paris.

JAIGNES est traversée par l'autoroute A4 voie classée au titre des routes à grande circulation, qui constitue l'axe principal desservant la commune à partir de l'échangeur de La-Ferté-sous-Jouarre. Le territoire communal est également traversé par des voies départementales secondaires que sont les RD 3 et la RD 53 qui assurent une liaison Nord/Sud et Est/Ouest.

Elle dépend administrativement du canton de La-Ferté-sous-Jouarre et de l'arrondissement de Meaux, le territoire communal d'une superficie de 10,11 Km<sup>2</sup>, dont l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.

Territorialement, la commune se situe sur le plateau agricole de l'Orxois. Les cotes d'altitude les plus basses se trouvent à l'ouest dans la vallée de la Marne à la cote (47m) la cote la plus haute 180m à l'Est. L'espace bâti de JAIGNES est généralement compris aux alentours de 100m.

De manière générale, le territoire communal est marqué par la présence d'espaces naturels à haute valeur écologique identifiés en tant que tels via plusieurs dispositifs d'identification ou de protection :

La commune est bordée par les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 (vaste ensemble naturels riches).

Le bois de la Chapelle à l'Ouest de la commune dans la vallée du ru de Chivres dont les boisements sur les coteaux sont classés en ZNIEFF de type 1.

Le bois de la Réserve autour du ru des Effaneaux à l'Est de la commune est classé en ZNIEFF de type 2.

La commune de JAIGNES est directement concernée par une zone Natura 2000 de protection des Boucles de la Marne inscrite au titre de la Directive Oiseaux (dite boucle d'Armentières du nom de la commune en vis-à-vis de JAIGNES de l'autre côté de la Marne),

couvre une superficie de 2641 ha dont 15ha sur la commune de JAIGNES. Cette ZPS des boucles de la Marne présente un intérêt majeur pour le réseau Natura 2000 francilien.

Le réseau d'eau superficielle prend essentiellement la forme de ru dans la commune. Les rus sillonnant le territoire communal (Ru de Chivres, Ru de Rutel, Ru des Effaneaux) constituent des éléments de la trame bleue et fonctionnent avec les boisements de La Chapelle et des Effaneaux. Ces rus alimentant la Marne forment une continuité écologique qu'il convient de préserver.

JAIGNES est située à proximité de plusieurs pôles d'emplois, Lisy-sur Ourcq et La-Ferté-sous-Jouarre, mais également de façon plus éloignée, les agglomérations de Meaux de Coulommiers ou de Château-Thierry voir de l'agglomération Parisienne. La commune comptait en 2011, 291 habitants

Le territoire est composé de plusieurs entités bâties qui occupent moins de 5% de la superficie communale :

- le bourg de JAIGNES qui accueille les équipements publics où au fil du temps, la trame ancienne et caractéristique de village-rue bien que toujours perceptible, s'est étoffée.
- un hameau, Torchamps, petit ensemble bâti à l'Est de JAIGNES
- Et des écarts, «La Fosse Basson et Les Chivres» en bordure de Marne, déconnectés de la trame bâtie du village.

Suivant les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) modifiée et ses divers décrets d'application et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), la Commune de JAIGNES a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2012, de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur approuvé le 14 janvier 1988 et sa transformation en plan Local d'Urbanisme (PLU), présentement soumis à enquête publique.

L'enquête a pour objet la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de JAIGNES

Les objectifs issus de la délibération du 15 juin 2012, en dehors de l'actualisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis des lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme et de la volonté de définir, de maîtriser et de mettre en œuvre un réel projet de développement pour la commune, sont les suivants :

- Réaliser un PLU couvrant l'intégralité du territoire communal, conformément aux dispositions prévues par la loi SRU ;

- Prendre en compte les prévisions d'évolution démographique et économique et permettre une répartition judicieuse des constructions en fonction de leur destination et de la nature des sols dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace ;
- Maîtriser l'urbanisation et les dessertes ;
- Définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels.

De plus, le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux tel que le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF de 2013), le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) le Plan Climat-Energie Territorial (PCET°, le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) etc...

A partir de ces objectifs initiaux, la commune a déterminé les axes clés de la mise en œuvre de son projet communal.

#### A l'échelle du territoire communal

- Préserver les espaces agricoles;
- Mettre en valeur et préserver les milieux naturels ;
- Préserver les éléments de la biodiversité communale ;

#### A l'échelle des parties bâties :

- Prévoir un développement urbain en cohérence avec la taille et le fonctionnement de la commune.
- Encadrer le développement en dehors des parties urbanisées (constructions isolées, écarts,...) ;
- Prévoir une extension de la trame bâtie en cohérence avec la capacité des équipements communaux ;
- Préserver la qualité du cadre de vie et mettre en valeur les éléments du paysage
- Au final, les objectifs communaux du Projet de PLU sont déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

## **1.2 – SITUATION**

Située au Nord du département de Seine et Marne, à environ 70 Km de Paris, la commune de JAIGNES s'inscrit en dehors des zones fortement urbanisées de l'agglomération

parisienne mais se trouve à proximité de villes importantes.

En effet, elle est à

- 8 Km de Lisy-sur-Ourcq
- 8 Km de La-Ferté-sous-Jouarre
- 17 Km de Meaux
- 25 Km de Coulommiers
- 30 Km de Château-Thierry

Avec une population légale de 291 habitants en 2011, JAIGNES apparaît comme une commune de petite taille par rapport aux communes limitrophes :

Tancrou à 1.22 km (376 hab), Armentières-en-Brie à 2.78 km (1323 hab), Mary-sur-Marne à 3.15 km (1214 hab), Isles-les-Meldeuses à 3.66 km (805 hab), Ussy-sur-Marne à 4.19 km (1039 hab).

Elle reste toutefois un pôle urbain secondaire face aux agglomérations dominantes du secteur que sont l'agglomération de Coulommiers au sud et de Lisy-sur-Ourcq au nord.

La commune de JAIGNES appartient au département de la Seine et Marne et à la région Ile de France. Elle se situe dans l'arrondissement de Meaux canton de La-Ferté-sous-Jouarre regroupant 60817 habitants en 2014. La commune regroupe 291 habitants en 2011 soit 26 habitants par km<sup>2</sup>, chiffre inférieur à la densité de l'arrondissement qui est de 74 habitants par km<sup>2</sup>.

JAIGNES fait partie de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, composée des 22 communes constituant un ensemble de 17226 hab.

Les communes de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq sont les suivantes :

Armentières-en-Brie ; Cocherel ; Congis-sur-Thérouanne ; Coulombs-en-Valois ; Crouy-sur-Ourcq ; Dhuisy ; Douy-la-Ramée ; Étrepilly ; Germigny-sous-Coulombs ; Isles-lès-Meldeuses ; Jaignes ; Marcilly ; Mary-sur-Marne ; May-en-Multien ; Ocquerre ; Le Plessis-Placy ; Puisieux ; Tancrou ; Trocy-en-Multien ; Vendrest ; Vincy-Manceuvre.

### **1.2.1 – Démographie et logements.**

La population de Jaignes est ainsi restée relativement stable jusqu'à la période post seconde guerre mondiale, le milieu des années 70 marque le début d'une augmentation constante de la population, jusqu'à 2006. La période de plus forte hausse se situe entre 1975 et 1982 (+69 habitants et un taux de variation annuel de 5,1%, le plus haut sur l'ensemble des périodes

observées). La période récente (2006-2011) marque de nouveau une baisse de la population à Jaignes. La commune compte en effet 36 personnes de moins entre 2006 et 2011, pour un total de 291 habitants aujourd'hui.

L'évolution de la population Jaignacienne dénote sur une longue période de celle des territoires de comparaison que sont la Communauté de Communes du Pays de l'Oucq (CCPO), le département de Seine-et-Marne, la région Ile-de-France et la France métropolitaine.

En effet, lorsque Jaignes connaît sa plus forte période d'augmentation de la population de 1975 à 1982 avec un taux de variation annuel moyen de 5,1%, soit plus de 12 fois le taux de variation connu sur la période précédente, l'ensemble des échelles de comparaison observent quant à elles, une légère baisse de ce même taux. La commune connaît ainsi sur la période un taux de variation annuel moyen de sa population supérieur de plus de 3 points à celui de la CCPO, de plus de 2 points à celui de la Seine-et-Marne, et de plus de 4 points à celui de l'Ile-de-France et de la France métropolitaine (inférieurs à 1).

Dans la période intercensitaire suivante (1982 à 1990) le taux de variation annuel moyen de Jaignes diminue de manière importante (-2,4 points), se rapprochant ainsi des taux des territoires de comparaison, tout en restant légèrement supérieur.

Sur la période 1990-1999, l'ensemble des territoires observés, dont Jaignes, accusent une légère baisse des taux de variation annuel de la population, suivant la tendance nationale. La période suivante allant de 1999 à 2006 relève également de la légère diminution ou de la stagnation de cette évolution démographique pour l'ensemble des territoires. C'est à cette période que Jaignes est la plus proche des tendances générales.

La commune se démarque à nouveau des échelles de comparaison sur la période récente (2006-2011), non par une évolution inverse mais par une tendance beaucoup plus marquée à la baisse. Tandis que l'ensemble des échelles de comparaison maintiennent des taux relativement stables et positifs, Jaignes est seule à connaître un fort taux de variation négatif de -2,3%.

Fait important, la période récente, allant de 2006 à 2011 montre clairement un solde migratoire négatif et important, qui, non compensé par le solde naturel, tire la croissance démographique vers le bas. Ainsi, la diminution de la population Jaignacienne sur la période récente est bien causée par le départ d'une partie de la population.

Concernant la composition des ménages, les ratios sont assez similaires à ceux de la Communauté de Communes du Pays de l'Oucq (CCPO) et du département avec environ 75% de ménages avec famille pour un quart de ménages d'une personne, ces chiffres variant peu sur la dernière période intercensitaire.

En revanche, la structure des familles retient l'attention puisqu'on observe une proportion très forte de familles monoparentales (28%), par rapport aux autres territoires de comparaison. En effet, cette part était de 11% pour la CCPO, 14% à l'échelle départementale, 10,2% à l'échelle régionale et 14% à l'échelle nationale. Si l'on compare avec les chiffres de 2006, il apparaît que la proportion de couples avec enfants a fortement diminuée sur cette période (alors que le nombre de familles monoparentales a augmenté).

En 2011, Jaignes comptait 152 logements sur son territoire. Durant la période analysée, nous pouvons dégager quelques grandes tendances :

- De 1975 à 1982, un sursaut de croissance à 1,59%, dépassant celui de la CCPO et de la région,
- De 1982 à 2006, une croissance très faible avec moins de 0,30% de nouveaux logements par an,
- De 2006 à 2011, un rebond de croissance à 1,51%, au dessus de tous les territoires de comparaison. Cette croissance représente une production de 11 logements sur 5 ans, ce qui n'est pas négligeable à l'échelle de la commune. Il est à noter que durant cette période Jaignes a perdu de la population.

Sur la période allant de 1968 à 2011, la production est de moins d'un logement par an en moyenne (0,84 logements par an).

De manière générale, la production de logements sur Jaignes est inférieure à celles des autres territoires de comparaison jusqu'en 2006. Dans la dernière période, elle est à l'inverse légèrement plus élevée.

La part de logements vacants est la plus élevée avec 9,6%, tandis qu'elle se situe à 7,3% pour la France métropolitaine et environ 6% pour la CCPO, le département et la région.

Concernant le type de logements, la part des maisons est naturellement très forte et témoigne du caractère rural de la commune avec 96,4% de maisons. Cependant, cette part est en très légère diminution depuis 2006 puisque l'on dénombre 4 appartements sur le territoire communal.

A noter la présence de logements ayant été repérés comme potentiellement indignes sur la commune (moins de 11 logements).

### **1.3 – CADRE JURIDIQUE.**

#### **Du code de l'environnement et des articles:**

Article L123-1

*L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*

#### Article L123-2

*I. — Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...)*

*4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.*

#### Article R123-9

*L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le Commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :*

*1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;*

*2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*3° Le nom et les qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;*

*4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au Commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;*

*5° Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;*

*6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;*

*7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;*

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

#### **Du code de l'Urbanisme et des ses Articles :**

Article L 151-1 à L 151-48 entre autres et R151-1 et suivants

Article L 151-2

Le plan local d'urbanisme comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ; 4° Un règlement ; 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L153-19

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article L153-21

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L153-22

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

**Du code rural et de ses Articles :**

Article L112-3.

*Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.*

*Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.*

#### **1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER.**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

**Dossier CDPENAF**

**Pièce n°1 : DOCUMENTS ADMINISTRATIFS**

**Pièce n°2 : RAPPORT DE PRESENTATION**

**Partie N°1 – Volet 1 – Etat initial de l'environnement**

**Partie N°1 – Volet 2 – Diagnostique territorial**

**Partie N°2 – Justifications et Evaluation environnementale**

**Pièce n°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**Pièce n°4 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Pièce n°5 : REGLEMENT**

**Pièce n°5.1 : Règlement – Pièce écrite**

**Pièce n°5.2 : Règlement – Documents graphiques**

5.2.1. Document graphique général 1/5000

5.2.2. Document graphique centre bourg 1/2000

5.2.3. Document graphique hameau de Torchamps 1/2000

**Pièce n°6 : ANNEXES**

**Pièce n°6.1 : Annexes sanitaires**

6.1.1. Notice sanitaire

6.1.2. Plan des réseaux

**Pièce n°6.2 : Servitudes d'utilité publique**

6.2.1. Liste des servitudes d'utilité publique

6.2.2. Plan des servitudes d'utilité publique

**Pièce n°6.3 : Risques naturels**

6.3.1. Risque inondation

6.3.2. Document d'information communal sur les risques majeurs

6.3.3. Aléa retrait gonflement des argiles

**Pièce n°6.4 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

**Pièce n°6.5 : Site Natura 2000 des Boucles de la Marne**

**Pièce n°6.6 : Espaces Naturels Sensibles**

**Pièce n°6.7 : ZNIEFF**

**Pièce n°6.8 : Droit de Prémption Urbain**

**Pièce n°6.9 : Taxe d'Aménagement**

**Pièce n°6.10 : Taxe Locale de Publicité Extérieure**

**Pièce n°6.11 : Zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières**

## **1.5 – SYNTHÈSE DU DOSSIER**

Soit un total de près de 450 pages et 8 documents graphiques.

Le dossier d'enquête public, comporte sur le principe, toutes les pièces réglementaires prévues à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un projet de Plan Local d'Urbanisme.

### **1.5.1 – Le rapport de présentation**

Il est établi en trois parties, la première présente l'état initial de l'environnement, les nombreux plans, documents graphiques, représentations photographiques en couleur figurant dans cette première partie apportent une illustration utile et complémentaire à la bonne intelligence des textes.

La seconde partie, décrit le diagnostic territorial, les graphiques, photos et plans sont suffisamment compréhensibles bien que quelques fois de trop petite taille.

La troisième partie les justifications et l'étude environnementale et un résumé non technique.

De plus le rapport de présentation, d'agréable lecture en raison d'une présentation soignée, se révèle exhaustif quant à son contenu notamment en ce qui concerne le diagnostic socio-économique de la commune, les formes bâties, le paysage ou les espaces naturels dont la trame verte et bleue.

#### **1.5.1.1 - Données Socio-économiques**

Jaignes, 73,7 % de la population de 15 à 64 ans a un emploi. Ce taux d'emploi est supérieur à celui de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCOP) (67,3 %), de la Seine-et-Marne (67,3%), de l'Île-de-France (68,1%) et de la France métropolitaine (63,7%),

Le taux de chômage s'élève à 6,4 % au 1er janvier 2011 et est en forte baisse depuis 2006 date à laquelle il s'élevait à 10,4 %. Il est inférieur à celui de l'ensemble des territoires de comparaison et presque deux fois moins élevé que la moyenne nationale.

De manière générale, on observe à Jaignes que le profil de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi possède des caractéristiques propres et se rapproche plus du profil de la population francilienne que de celle de la CCPO.

Ainsi, la commune fait la synthèse entre une situation géographique rurale et un peuplement aux caractéristiques citadines.

- Un taux d'activité et d'emploi supérieur aux autres territoires de comparaison
- Un taux de chômage en baisse
- Des retraités plus nombreux
- Une population active avec des cadres et professions intellectuelles supérieures très représentés

Jaignes compte 25 emplois répartis en différents secteurs d'activité.

#### **1.5.1.2 - Agriculture**

Sur le territoire de JAIGNES, l'agriculture occupe une place importante en termes d'occupation des sols.

L'activité agricole constitue un élément fort sur la commune de Jaignes, puisqu'elle marque le paysage, la forme urbaine et offre des emplois sur le territoire communal.

Cependant, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de moitié entre la dernière période intercensitaire, passant de 6 exploitations en 2000 à 3 exploitations en 2010. Ainsi, le nombre d'emplois a également diminué de moitié.

Dans le même temps, la superficie agricole utilisée a légèrement baissé, passant de 961 hectares en 1988 à 748 hectares en 2010. On observe entre ces deux périodes une augmentation de la surface dans les années 2000 avec 1012 hectares utilisés alors que le nombre d'emploi diminue dans le même temps, signe d'augmentation de la productivité. De 2000 à 2010, le nombre d'exploitations agricoles et d'emplois est divisé par deux mais la superficie agricole utilisée ne baisse que de 26%, ce qui sous-entend des rachats de terrains voir d'exploitations.

Cependant, les exploitants cultivant sur la commune sont au nombre de 13.

Les plateaux inscrits sur le territoire communal sont de bonnes terres à blé et à betterave et constituent d'excellents limons. A noter que la quasi-totalité des superficies agricoles utilisées sont des terres labourables.

Les cheptels ont disparu sur la commune entre 1988 et 2000.

### 1.5.1.3 - Espaces bâtis

L'espace bâti est relativement dense, desservis par d'étroites rues rappelant les villages anciens. Dans cette trame bâtie, les jardins cultivés sont assez présents. Il conviendra pour certain de les protéger au titre des espaces jardins.

Pour le bâti ancien l'implantation des constructions est peu éloignée de la voie. Le retrait est souvent enherbé et peu profond, ne permettant pas l'usage en stationnements.

Plusieurs constructions sont implantées à l'alignement, conférant une ambiance majoritairement minérale à la rue. Les façades des constructions sont généralement en pierres apparentes ou enduites de teintes claires. Elles sont typiques de la région briarde.

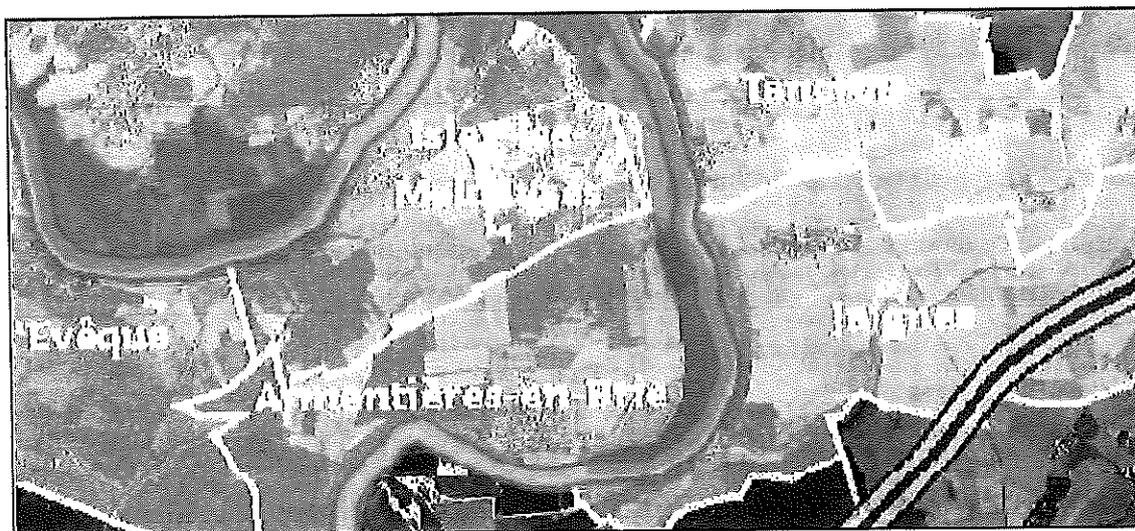
Pour le bâti actuel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien.

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés claires. La contiguïté des constructions est très peu présente dans le bâti récent. Les décors comme les corniches ou les chainages d'angle sont très peu présents. Les ouvertures sont nombreuses et standardisées avec menuiseries en bois ou en PVC.

Pour le bâti agricole, JAIGNES est une commune rurale, dont l'espace bâti est importante dans le paysage, que l'on retrouve dans les différents bâtiments agricoles. Les volumes sont très imposants, notamment pour permettre le stockage.

### 1.5.1.4 - Milieux naturels

#### - Site Natura 2000



La commune de Jaignes est directement concernée par **une zone du réseau Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale des Boucles de la Marne** (n°FR1112003), inscrit au titre de la Directive Oiseaux.

Cette ZPS dite des « Boucles de la Marne » couvre une superficie de 2641 ha dont **15 ha sur la commune de Jaignes**. 27 communes sont concernées.

Jaignes est concernée par le noyau dit de la **boucle d'Armentières-en-Brie** (du nom de la commune située sur l'autre rive).

Bien inférieure à la taille moyenne des ZPS nationales (11320 ha) et régionales (8934 ha), la ZPS des boucles de la Marne présente un intérêt majeur pour le réseau Natura 2000 francilien. En effet avec 35 % de surface en eau et huit entités s'étirant sur plus de 40 km.

### **- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF est un recensement destiné à sensibiliser les populations locales sur la richesse environnementale des lieux et à faire connaître ce patrimoine écologique. L'occupation humaine n'est pas catégoriquement exclue de ces ensembles, mais elle doit être maîtrisée pour assurer la pérennité et la mise en valeur des écosystèmes présents.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement, de la gestion ou l'occupation des sites. L'urbanisation de ces sites n'est pas souhaitable.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles naturels plus larges, riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent être pris en considération dans les aménagements à prévoir afin d'en respecter la dynamique d'ensemble. Là encore, une urbanisation n'y est pas souhaitable.

#### **ZNIEFF de type 1 : Bois de la Chapelle au sud-ouest de la commune**

Cette zone s'étend sur 68,4 ha, du ru de Chivres au coteau rive droite de la Marne, sur les communes de Jaignes, Changis-sur-Marne et Ussy-sur-Marne.

Dominé par la chênaie-charmaie ou la chênaie-frênale, on y trouve également, particulièrement en rive gauche du ru de Chivres, des pelouses calcicoles. Parmi les espèces végétales notables, citons l'Hellébore fétide (*Helleborus foetidus*), l'Iris fétide (*Iris foetidissima*), le Tarnier commun (*Dioscorea communis*) ou encore, en bordure de ru, la Scille à deux feuilles (*Scilla bifolia*).

Le **Blaireau européen** (*Meles meles*) y est également recensé.

## ZNIEFF de type 2 : Ru des Effaneaux et boisements associés à l'est de la commune

Cette vaste zone de 393,2 ha recouvre partiellement les territoires communaux de Chamigny, La-Ferté-sous-Jouarre, Jaignes et Ussy-sur-Marne.

Cet ensemble est composé principalement de chênaies-charmaies présentant des clairières (ouvertes ou en cours de recolonisation). Il est traversé par un cours d'eau (le ru des Effaneaux) et compte des mares.

La diversité des pentes et des orientations de terrains permettent une grande diversité du cortège végétal. Le ru des Effaneaux abrite plusieurs espèces inféodées à l'eau, dont la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*) ou la Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*) – inscrites sur listes rouges nationale et mondiale en préoccupation mineure.

### - Les zones humides

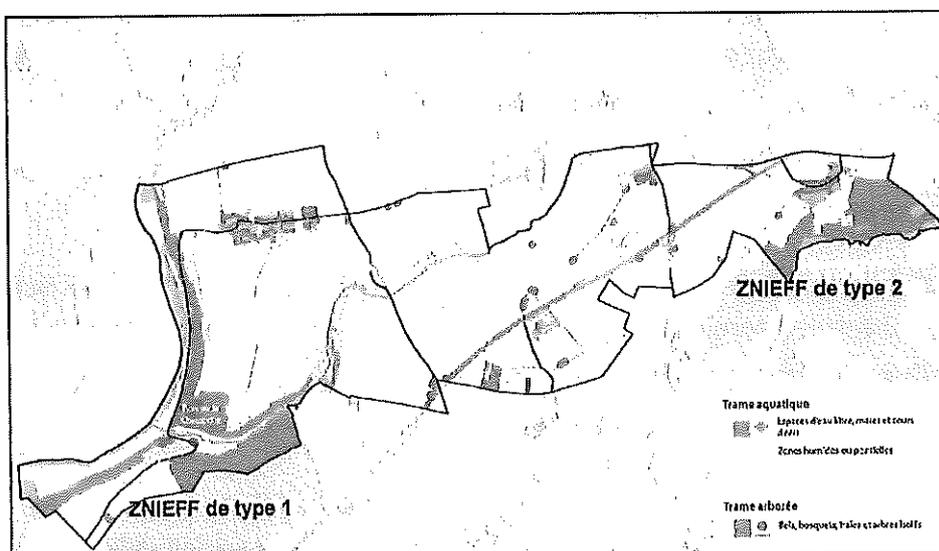
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui

conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

Un bilan des études et une compilation des données préexistantes, l'exploitation d'images satellites pour



enrichir les informations sur le critère sol. L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

Des zones potentiellement humides sont recensées à Jaignes :

- Zones en eau et zones potentiellement humides aux abords de la Marne

- Zones potentiellement humides le long du ru de Chivres ainsi que sur les ruissellements amont du ru de Rutel et du ru des Essarts
- Bande potentiellement humide sur les pentes de la butte située au sud de Grandchamps correspondant à une zone où affleurent les argiles et marnes vertes
- Zones potentiellement humides aux abords du ru des Effaneaux en limite de commune
- Quelques zones potentiellement humides autour des mares

### **Les risques de Retrait et Gonflement des argiles – Inondation – Humains**

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort. Il s'agit d'un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies.

L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donné.

Les espaces bâtis communaux peuvent être concernés par endroit par le risque « retrait gonflement des sols argileux ». L'aléa fort correspond aux couches géologiques de Marne et d'Argile.

D'après la base de données Argile qui informe sur cet aléa, les parties hautes de la commune sont concernées par un aléa moyen à fort (le long de l'autoroute). La ferme de Grandchamps et le hameau de Torchamps sont concernés (cf. carte ci-contre).

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) ou à la DDT de Seine et Marne.

Les risques d'inondation liées aux crues de la Marne : Un Plan de Surface Submersible (PSS) a été approuvé le 13 juillet 1994. Depuis la Loi BARNIER du 2 février 1995 (article 40-6), ce document vaut PPRI et a donc valeur de servitude d'utilité publique. Ce PSS, qui définit des zones de grand écoulement des crues et des zones d'expansion des crues, concerne le territoire de Jaignes.

Pour le moment aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) n'a été prescrit sur le secteur.

Inondations par remontées de nappe : Il existe également sur la commune de nombreux secteurs où les nappes sont affleurantes, et qui peuvent donc être exposés à un risque d'inondation par remontées de nappe : le long de la Marne et des rus de Chivres et des Effaneaux

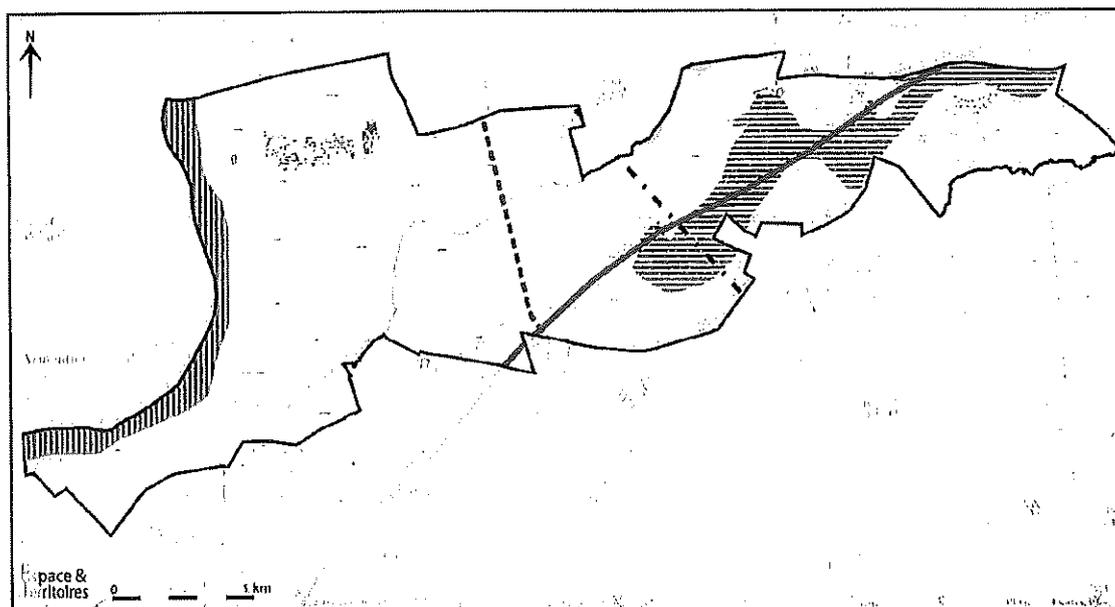
### Les risques humains :

Un risque de transport routier de matières dangereuses : Les infrastructures routières à fort trafic représentent donc des zones à risques vis-à-vis du transport de matières dangereuses. A Jaignes, l'autoroute constitue l'axe principal de transport de matières dangereuses. Le hameau de Torchamps est le lieu urbanisé le plus exposé à ce risque.

Une canalisation de gaz sous pression : Une canalisation de transport de gaz sous pression conduit par GRT Gaz traversant la commune du Nord au Sud vient d'être réalisée. Il s'agit d'une canalisation d'un Diamètre Nominal (DN) de 1200 mm et d'une Pression Maximale de Service (PMS) de 67,7 bars.

Une ligne aérienne de transport d'électricité haute tension traverse également la commune de Jaignes. Il s'agit de la ligne à 63 kV n°1 La-Ferté-sous-Jouarre – Lizy-sur-Ourcq.

Antenne relai : Sur le territoire communal se trouve seulement 1 antenne de téléphonie mobile au niveau de la ferme de Grandchamps.



### Légende des risques

#### Risques naturels

-  Inondation par crues de la Marne
-  Inondation par remontées de nappes le long des cours d'eau
-  Mouvements de terrain - retrait gonflement des argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen

#### Risques humains

-  Axes préférentiels de transport de matières dangereuses
-  Gazoduc
-  ICPE soumise à déclaration (silos, risques d'explosion)
-  Champs électromagnétiques
-  Transport aérien d'électricité (63 kV)
-  Poste de téléphonie mobile

### **1.5.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)**

Le projet communal de Jaignes s'appuie sur les atouts du territoire, notamment son patrimoine naturel et culturel, pour préserver la qualité de vie de ses habitants, tout en assurant une dynamique pour conserver ses habitants.

Il est structuré en deux grandes orientations :

#### **1. Préserver et valoriser le caractère rural de Jaignes**

- Maintenir et valoriser l'identité de Jaignes
- Préserver les paysages remarquables
- Valoriser les ressources
- Protéger et renforcer la biodiversité
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

#### **2. Améliorer la qualité de vie et encadrer le développement**

- Diversifier le parc de logements
- Veiller à l'aménagement qualitatif du territoire
- Développer les mobilités douces

### **1.5.3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation. (OAP).**

Bien que le projet communal ne prévoie pas d'espace d'extension de l'urbanisation, certains espaces ont fait l'objet d'une réflexion spécifique en raison de leur positionnement dans le tissu urbain. Ce secteur, situé au centre du village, face à la mairie, offre l'opportunité de proposer un véritable lieu de rencontres autour de nouveaux équipements, mais aussi de restructurer tout un îlot en proposant une nouvelle voie douce ainsi que de nouveaux logements.

Il s'agit, d'une part, de renforcer la centralité autour de la mairie afin de créer un véritable cœur de village, en cohérence avec les récents aménagements du parvis de la mairie, et, d'autre part, de proposer une part de logement social et des petits logements intergénérationnels afin de contribuer à assurer le parcours résidentiel sur la commune. Ils couvrent une emprise de 2ha77, actuellement occupée par des parcelles cultivées mais qui, en raison de leur positionnement, présentent un potentiel au cœur de la trame bâtie du village.

### 1.5.4 – Documents graphiques.

Un plan général de la commune au 1/5000° et un plan du bourg de Jaignes au 1/2000° et du hameau de Torchamps au 1/2000°. Ces plans nous montrent le zonage prévu et les différents emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du CU et des éléments de paysage des articles L131-1 et 2, L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

## 1.6 - APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

### 1.6.1 - Rapport de présentation :

Constitué de deux parties :

La Partie N°1 constituée de deux volets :

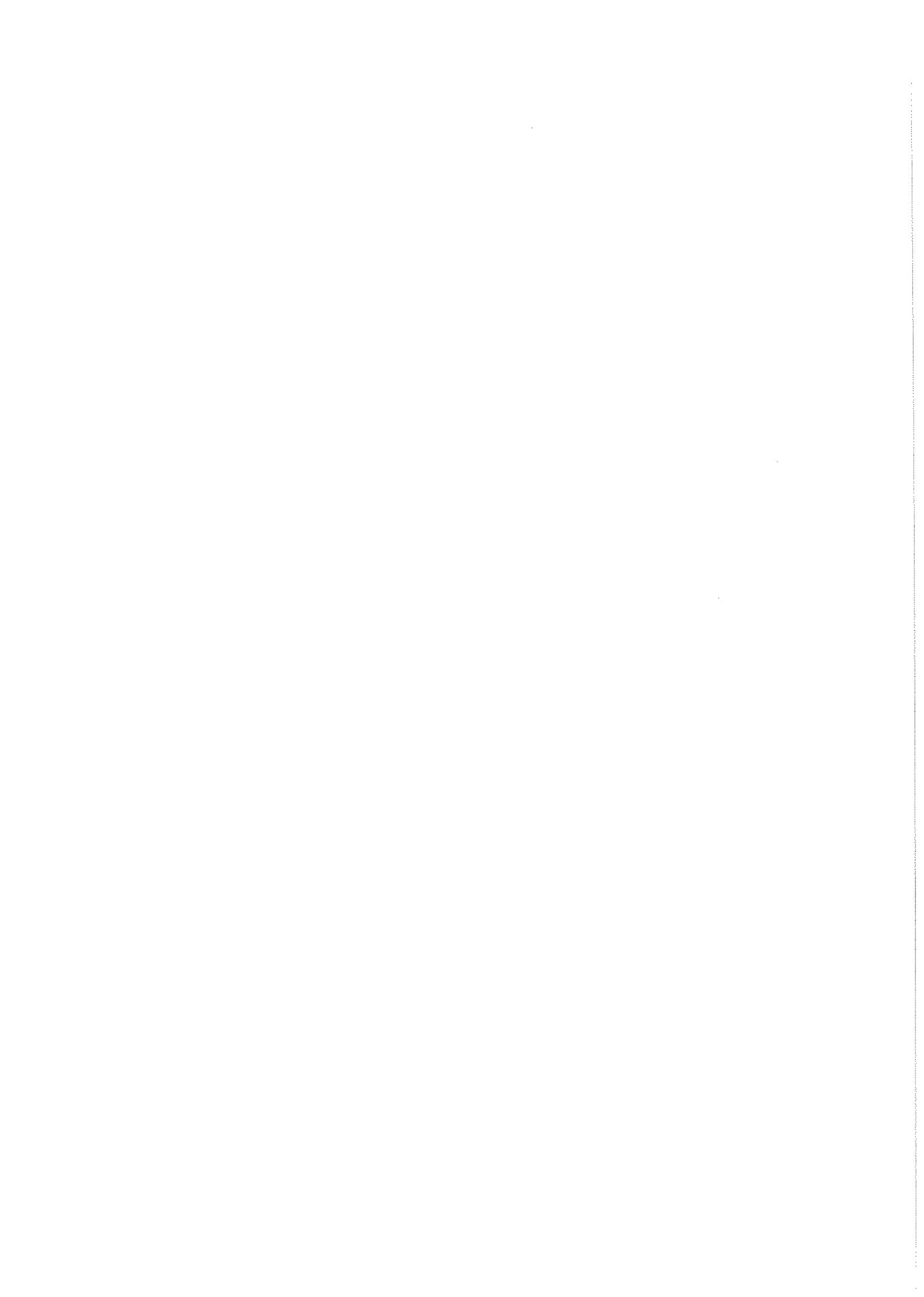
Volet N°1 « État initial de l'environnement » est un document complet et bien documenté, contenant quelques erreurs matérielles qu'il conviendra de rectifier tel que l'oubli de l'ICPE de Monsieur BULLOT agriculteur à Grandchamps possédant une installation de compostage. Et une ancienne plateforme d'Hydrocarbure non mentionnée sur les documents écrits et graphiques.

Volet N°2 – « Diagnostique territorial » Ce document décrit les compatibilités avec le SCoT et les documents supra. Il contient quelques erreurs qu'il conviendra de vérifier telles que Page 6, il décrit 42% d'habitants en plus depuis 12 ans alors que page 19 le graphique montre une décroissance du nombre d'habitants de 310 à 291 habitants entre 1999 et 2011.

Autres oublis importants dans ce document : les constructions en bord de Marne qui n'ont pas été recensées alors qu'elles mitent une zone naturelle, ainsi que quelques écarts non répertoriés tels que Chivres et Grandchamps et les classer en zonage Nh,

La Partie N°2, décrit les justifications, les incidences du projet sur l'environnement, les indicateurs pour l'évaluation des résultats et un résumé non technique. Ce document a pour projet un renouvellement et un développement urbain maîtrisé, mais propose une préservation et une valorisation du bâti existant sans aucune extension urbaine et une densification et une restructuration modérée du centre bourg. On peut en conclure que le développement de la commune de Jaignes se fera sur son centre bourg en préservant la morphologie urbaine existante. Les éléments répertoriés en tant que remarquables que ce soit pour les bâtiments ou les murs de clôture, sont pour la plupart peu constitutifs de ce classement à la vue de l'article L151-19 du CU et devront être revus. Certains de ces murs pourraient empêcher la possibilité de construire ou de réhabiliter certains bâtiments.

Tout comme les éléments classés sous l'article 151-23 du CU qui propose dans son dernier alinéa :



« ..... Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Or les zones proposées sous cet article dans le projet de PLU ne sont en rien nécessaires puisqu'elles sont éparées et sans aucune continuité écologique ; elles devront être supprimées et, pour certaines, devront être reclassées en zone Agricole.

Pour les emplacements réservés proposés par la commune sous l'article L423 – 1 du CU qui concerne uniquement les permis de construire, aménager ou démolir ne peut s'appliquer que si la commune se rend au préalable acquéreur des terrains en question.

### **1.6.2 – PADD et OAP**

Documents bien structurés dans les lignes définies par l'article 151-5 du CU dont les deux grandes orientations du PADD sont :

- . préserver et valoriser le caractère rural et améliorer la qualité de vie
- . et encadrer le développement de la commune

Ces orientations, sont, me semble-t-il, dans les textes bien trop contraignantes pour un développement mesuré de la commune ; en effet, le nombre de maisons et de murs entrant dans la protection du patrimoine bâti, ainsi qu'une préservation excessive des fonds de jardins et des points de vue ou des perspectives paysagères qui, quelquefois n'ont rien de remarquable, pourraient faire croire à une volonté d'immobilisme et non à une volonté d'ouverture et de développement.

### **1.6.3 – Documents graphiques.**

On s'aperçoit qu'il manque des éléments essentiels comme les écarts de Chivres ou de Grandchamps, la liaison routière de Chivres à Jaignes ainsi que les maisons éparées mitant la zone naturelle le long de la Marne.

Les corps de ferme pouvant changer de destination n'ont pas été répertoriés et une ferme a été incluse dans le tissu urbain alors que sa position en zone agricole serait plus appropriée (Parcelle 1244).

Un certain nombre de haies et d'arbres classés en tant que remarquables n'existent pas ou plus.

La plupart des perspectives paysagères remarquables devront être revues de façon objective.

La zone An sur laquelle existe une ligne à haute tension 63 KV, une canalisation de gaz haute pression, une autoroute et les restes d'une plateforme pétrolière et une ICPE non répertoriée de compostage, ne semble pas être d'une qualité paysagère particulière.

La zone N abritant des terrains de sport avec bâtiments devrait être classée réglementairement en zone urbaine.

#### **1.6.4 –Règlement de zones.**

Le règlement devra contenir les définitions appropriées manquantes définies dans les chapitres précédents et revues afin que :

Le règlement dans son ensemble soit construit de façon homogène, que les articles des codes mentionnés soient effectivement en relation avec le PLU de la commune

La zone An soit supprimée, les zones N dans les secteurs cultivables soient classées en zone A ; les corps de ferme soient classés en zone A et que dans les documents graphiques et le règlement il soit spécifié la possibilité de procéder à un changement de destination des bâtiments inoccupés..

Les terrains de sport soient classés en zone urbanisée plutôt qu'en zone N.

Les articles L151-19 et 23 soient utilisés à bon escient et limités dans leur contenance, afin de ne pas spolier les propriétaires.

Le règlement de la zone N soit plus restrictif, que la zone NI soit plus détaillée dans sa destination.

Toutes notions de COS ou de SHON soient supprimées du règlement, ces notions ayant été abrogées depuis 2014. (Loi ALUR)

Les articles ne soient pas en contradiction les uns avec les autres, que les distances des implantations soient homogènes.

Les conditions de stationnement soient décrites et homogènes pour toutes les zones.



## 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Par la décision n°E17 000025/77 du 16 mars 2017, Mme la Vice-présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Alain CHARLIAC, retraité d'EDF, en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée en objet.

### 2.2 – MODALITE DE L'ENQUÊTE.

Monsieur le Maire de Jaignes a émis un arrêté N° 8/2017 du 06 avril 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jaignes – 77970.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du vendredi 05 mai 2017 à 09h00 au lundi 05 juin 2017 à 18h00, soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier avec un registre d'enquête ont été à la disposition du public au secrétariat de la mairie aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.
- Le site internet ([www.jaignes.fr](http://www.jaignes.fr)) a été ouvert dans lequel le dossier pouvait être consulté par le public, celui-ci pouvait également déposer ses observations, propositions ou contre propositions sur une boîte mail dédiée à cette enquête ([plu.jaignes@orange.fr](mailto:plu.jaignes@orange.fr))
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 2 rue de la Gare – Jaignes– 77970- où ont pu être adressées par écrit les observations et propositions à l'attention du Commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- Ce même avis, dans les mêmes conditions de délai et de durée, a été affiché par les soins de la municipalité sur les lieux situés au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés relatifs à ce projet, visible de la voie publique.

- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans 2 mêmes journaux.
- En outre, un format A4 a fait l'objet d'un boitage dans toute la commune et un envoi individuel a été effectué à chaque propriétaire ayant une résidence secondaire dans la commune
- Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront transmis à Mme la Vice-présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Jaignes, qui les transmettra à Monsieur le Sous-préfet de Meaux en Seine et Marne dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête

### **2.3 – VISITE DE TERRAIN.**

Suite à la première entrevue du Commissaire enquêteur avec Monsieur le Maire de Jaignes et de son secrétariat le lundi 03 avril 2017 durant laquelle il lui a été remis le dossier de l'enquête, il a été convenu qu'une visite des principaux centres d'intérêt de la commune serait organisée le même jour. Lors de cette visite, le Commissaire enquêteur, accompagné de Monsieur HOURDE, Maire de la commune de Jaignes, s'est rendu sur place pour mieux comprendre les objectifs visés, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique des hameaux et des aménagements prévus dans l'OAP.

### **2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.**

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
- d'une insertion dans les journaux suivants :
  - Le Parisien, les mercredis 10 mai et 12 avril 2017
  - La Marne, les mercredis 10 mai et 12 avril 2017

Le Commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

- De surcroît, un format A4 a fait l'objet d'un boitage dans toute la commune et un envoi individuel a été effectué à chaque propriétaire ayant une résidence secondaire dans la commune

Il est à noter que le site internet de la commune a mis en ligne le dossier qui pouvait ainsi être consulté par toute personne le désirant à l'adresse suivante : [www.jaignes.fr](http://www.jaignes.fr) . Une boîte mail ([plu.jaignes@orange.fr](mailto:plu.jaignes@orange.fr)) a été ouverte afin que le public puisse déposer ses observations et/ou propositions. Les mails reçus ont été inclus dans le registre d'enquête au fur et à mesure de leur arrivé.

### **2.5 – CONCERTATION PREALABLE.**

Dans le respect de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme le conseil municipal a délibéré le 15 juin 2012 pour prescrire l'élaboration du PLU, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques concernées.

Cette concertation a été prévue de la manière suivante :

- Mise à disposition d'une boîte à idées en Mairie ;
- Informations régulières dans le bulletin municipal ;
- Organisation de deux réunions publiques les 14/10/2015 et 16/03/2016
- Un registre d'expression à disposition du public (deux remarques y ont été inscrites).

Le débat sur le PADD a eu lieu le 11 décembre 2015.

Le bilan de la concertation, conformément à l'Art L121-16 du code de l'environnement et l'arrêt du projet de PLU, a fait l'objet d'une délibération en date du 16 juin 2016.

### **2.6 – EXAMEN DE LA PROCEDURE.**

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques de fond si ce n'est de forme de la part du Commissaire enquêteur; celui-ci a estimé que l'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête lui paraissaient respectées.

## **2.7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.**

L'enquête prescrite par arrêté N° 8/2017 du 06 avril 2017 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du 05 mai au 05 juin 2017, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs.

Durant cette période, les dossiers d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public au secrétariat de la commune, aux heures habituelles d'ouverture de celui-ci.

Le Commissaire enquêteur a tenu dans la salle de réunion du 1<sup>er</sup> étage de la Mairie, mise à sa disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

Vendredi 05 mai 2017 de 9h00 à 12h00

Judi 18 mai 2017 de 16h00 à 19h00

Samedi 03 juin 2017 de 9h00 à 12h00

Au cours de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites du territoire de la commune, à titre individuel indépendamment de la visite effectuée avec les élus afin de compléter sa connaissance du dossier mais également de mieux percevoir les observations soulevées par les PPA, les services de l'Etat et le public sur certains points particuliers revêtant dans certains cas, des enjeux importants pour la commune et pour le public.

## **2.8 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.**

L'enquête s'est terminée le samedi 03 juin 2017 après 34 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le Commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête le Mardi 06 juin 2017 à la fin de l'enquête publique sur la commune de Jaignes et l'a conservé avec le dossier du PLU.

Le registre d'enquête a reçu au total 23 observations.

## **2.9 – PROCES VERBALE DE SYNTHESE.**

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête ; celui-ci lui a été communiqué dès le 12 juin 2017 accompagné d'une copie des observations.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête ; cette synthèse n'est pas exhaustive ; la totalité des observations, et/ou

propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

**Il est entendu que toutes les observations des PPA et des services de l'Etat dans leur ensemble devront être prises en considération avant approbation du PLU par votre conseil municipal.**

D'une manière générale, il a pu être constaté qu'un effort tout à fait exceptionnel a été fait au niveau de la publicité, dépassant très largement les obligations légales.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire enquêteur a regroupé des questions complémentaires qu'il a estimé devoir mettre en exergue compte tenu de l'importance qu'elles revêtent à ses yeux.

Dans ce document, il est demandé au maître d'ouvrage de répondre, de façon la plus large possible, aux observations qui ressortent de cette consultation. Ses réponses seront consignées sur un document à part, ce qui constituera le mémoire en réponse de la municipalité.

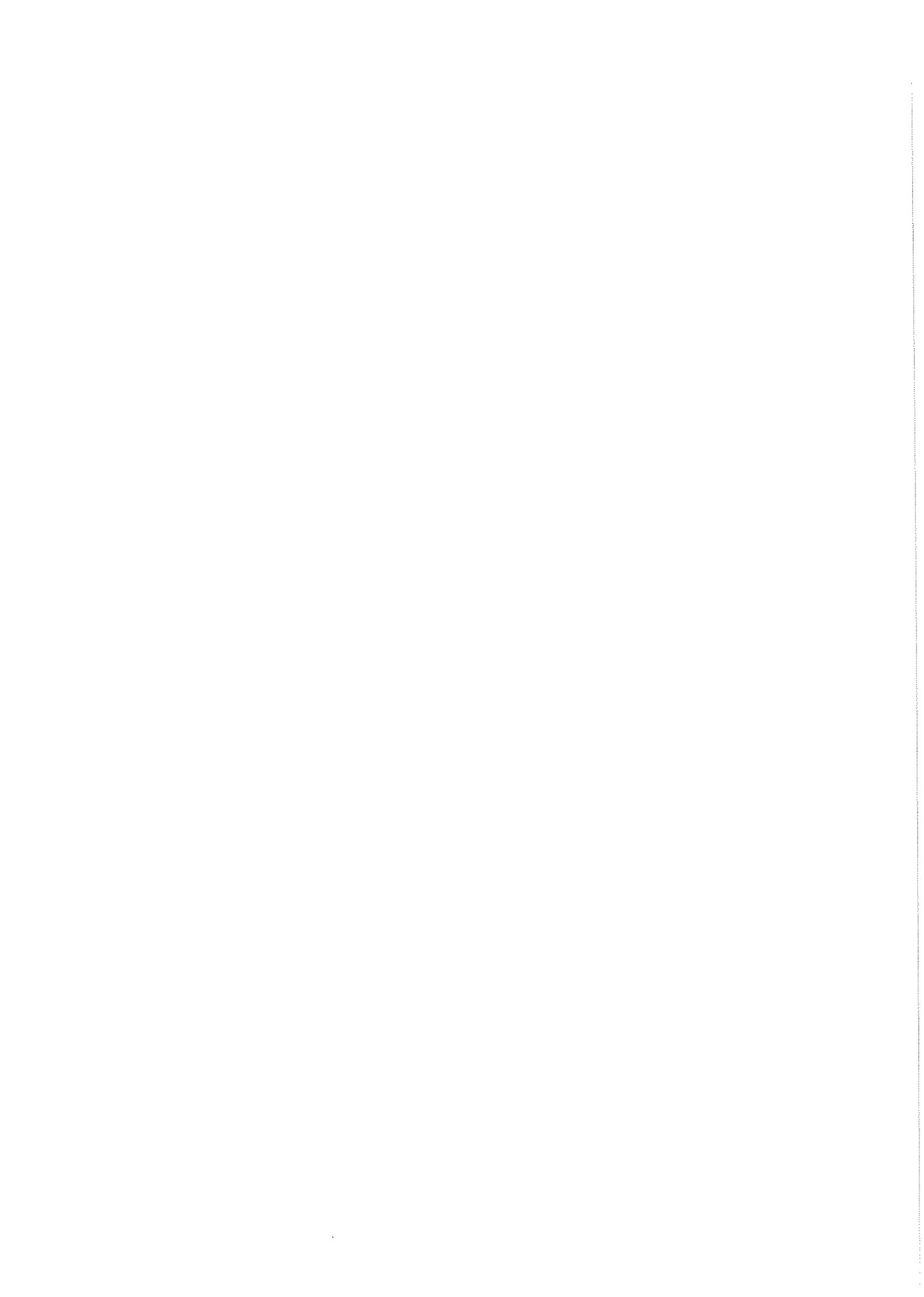
#### **2.10 – MEMOIRE EN REPONSE.**

Le mémoire en réponse de la municipalité m'a été envoyé par mail le 27 juin 2017 par Monsieur le Maire de Jaignes. Les informations fournies ont été inscrites en italique après chacune des questions et/ou observations du Commissaire enquêteur et/ou du public.

Pour les observations semblables voire identiques, les réponses de la municipalité ne seront transcrites que sous la première observation traitant du sujet

Ces deux pièces seront incluses comme pièces jointes de ce rapport





### 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05 mai au 05 juin 2017 inclus, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué dès le 09 juin 2017, accompagné de la copie du registre d'enquête contenant 23 observations.

Ce procès-verbal de synthèse reprend les observations et propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête déposé en mairie de Jaignes ainsi que celles déposées dans la boîte mail dédiée.

**Question N°1** - Suite à plusieurs visites que le Commissaire enquêteur a pu faire de son propre chef sur votre commune pour situer le nombre important de maisons, de murs et de points de vue répertoriés comme remarquables dans vos documents, il a pu constater qu'un certain nombre de ces éléments avaient à son avis peu de raisons pour être classés dans cette catégorie. **Pouvez-vous expliquer les raisons de ce classement, sachant que votre commune, pour sa presque totalité, est protégée au titre d'un monument historique.**

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Le PLU protège des maisons et des murs et non des points de vue. Ces derniers ont été repérés dans le diagnostic, mais ne font l'objet d'aucune protection ; la remarque est donc sans objet. Toutefois, faisant acte d'ici d'écoute et de considération des observations de Monsieur le Commissaire enquêteur le conseil propose d'évoquer le sujet avec Monsieur le Commissaire enquêteur pour les étudier. Ceci ayant fait l'objet d'une séance de travail pour le conseil.*

*L'essentiel de la trame bâtie est constituée de maisons anciennes rénovées dans le respect de la tradition briarde et ce en adéquation avec le patrimoine légué.*

*Considérant que les choix de protection n'ont pas forcément été compris et peuvent susciter jalousies ou frustration. Le conseil dans sa sagesse propose de supprimer toute la protection des maisons (24) et murs (23) à l'exclusion du « château » de la « ferme historique de l'abbaye » et du « puits », situé au hameau de Torchamps, auxquels il convient d'ajouter « le Calvaire de Grandchamps » oublié.*

**Question N°2** – Ne serait-il pas plus judicieux de classer la ferme de l'Abbaye en zone agricole plutôt qu'en zone urbaine, d'une part, et d'autre part, même si la municipalité n'est

pas concernée par la réhabilitation ou la transformation des anciens corps de ferme, elle peut aider à leur réhabilitation en favorisant l'implantation de zonages spécifiques les concernant en les marquant d'une étoile et en spécifiant au règlement et sur les documents graphiques que les bâtiments marqués d'une étoile peuvent changer de destination sous conditions.. (Articles L151-11 et 12 du Code de l'urbanisme)

Cette destination se doit d'être cependant encadrée, en particulier au droit des corps de ferme les plus importants :

a) Pour ceux situés en centre ville, dont la réhabilitation pourrait convenir à un habitat de moyenne et petite taille pouvant accueillir une population intergénérationnelle.

b) Pour ceux le plus souvent excentrés des espaces urbains, et qui ne sont pas nécessairement les plus adaptés pour accueillir un habitat permanent, il conviendra plutôt de permettre une évolution dans une logique économique et touristique de reconversion liée au caractère rural (hébergement touristique, salle de réception, accueil d'activités économiques,...). Le développement d'une offre de logements permanents qui serait en déconnexion des trames urbaines existantes étant de nature à modifier, voire à déstructurer encore plus profondément l'organisation du territoire, ne pourrait être admis.

### **Réponse du Maitre d'ouvrage**

*La ferme de l'Abbaye intégrée au cœur du bourg étant déjà reconvertie en logements son classement en zone urbaine se justifie pleinement.*

*Concernant les fermes situées en zone agricole, le PLU ne repère pas spécifiquement les corps de fermes qui mériteraient d'être reconvertis comme le prévoit l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ; cette autorisation est donnée à tous les corps de ferme de Jaignes afin d'offrir une plus grande souplesse.*

*Ainsi le PLU n'interdit pas les changements destination de toutes les fermes. Pour plus de clarté et pour répondre également à la CDPNAF, le conseil propose de compléter l'article 2 de la zone A. Sont autorisés « Les changements de destination des constructions agricoles à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement hôtelier et qu'elles n'entravent pas l'activité agricole. »*

**Question N°3** – Deux zones « An » apparaissent sur les documents graphiques et répertoriées comme inconstructibles au titre « qualité paysagère remarquable ».

Or ces deux zones « Les Monthieux » et une partie de « Les Tronchets » sont pour l'une traversée par une ligne haute tension de 63 KV et un gazoduc qui lui-même est protégé par

une zone de non aédificandi, une ancienne plateforme pétrolière et une autoroute pour le second.

De plus, quelques éléments classés comme remarquables, comme les arbres anciens, haies etc.. ont depuis longtemps disparu.

Il conviendra de supprimer ce zonage qui pourrait être aussi dommageable à une ferme sur Tancrou.

Néanmoins, il pourrait être nécessaire de limiter et de préciser dans le règlement de la zone agricole les types de constructions admis sur ces zones en les signalant non pas par une lettre (An) mais par un astérisque (A\*).

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*La description An n'est pas documentée.*

*Le conseil soucieux de préserver sa biodiversité de façon durable et ayant recueilli et intégré les différents avis entendus pendant les réunions publiques a tout simplement considéré que ce qui était préalablement protégé dans le POS devait le rester. Considérant que si l'autoroute longe cette zone elle ne la traverse pas et appartient aujourd'hui au paysage de part ses flancs arborés qui l'intègre correctement dans le paysage. Que d'autre part, la ligne de haute tension ne trouble en rien la vue et encore moins le gazoduc enterré évoqué qui est lui en surface cultivée.*

*Evoqué un ancien site de recherches pétrolières relève plus de l'anecdote que de la réalité.*

*Lors du débat quant à la pertinence de supprimer ce classement en zone paysagère le conseil a rappelé les risques et menaces qui ont déjà pesé sur cette partie du territoire pour y implanter tantôt un champ d'éoliens, tantôt une base d'ULM, tantôt une zone de traitement de déchets labellisé agricole et demain que sait-on ? Heureusement le classement précédent en zone naturelle protégée n'avait pas permis l'installation de ces nuisances visuelles, sonores et olfactives remerciant les anciens qui avaient certainement été bien inspirés de faire ce classement.*

*Le conseil propose de maintenir la zone An ; mais pour ne mettre aucune entrave à l'activité agricole ; de prévoir de mettre en zone A les terrains contigus à la ferme située sur Tancrou pour l'aménagement de hangar à usage agricole exclusif. Ce qui évitera tout mitage inutile. De plus l'éloignement des stockages de matériels participe à l'accroissement aujourd'hui des vols d'engins et d'outillages, dès lors qu'ils sont aujourd'hui éloignés.*

### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

Le CE s'appuie sur la demande de la Chambre d'agriculture, sur sa visite sur le terrain, sur la rencontre avec l'agriculteur de Tancrou et sur le libellé du règlement de cette zone ; en effet, s'il doit y avoir interdiction de construire toutes constructions autres que celles destinées à l'agriculture, il suffit de le mentionner dans l'article N°1 « Occupation et utilisation du sol interdites » du règlement de la zone A en précisant quelles sont ces interdictions à savoir : parc éolien, base ULM, ICPE de toutes sortes.

Et dans l'article N°2 « Occupation et utilisation du sol autorisées soumises à conditions particulières » de préciser les constructions seulement autorisées.

De plus, l'ancien site de la plateforme pétrolière est bien réel tout comme la ligne électrique haute tension et l'ICPE de traitement de déchets agricoles sur cette plaine qui aurait reçu l'agrément de la Préfecture.

**Question N°4** – Les terrains de sport ne sont pas des terrains naturels ou agricoles ; ils devront être classés en zone urbaine avec un règlement spécifique n'autorisant que les constructions en rapport avec le sport.

#### Réponse du Maître d'ouvrage

*Il est vrai que les terrains de sports ne sont pas véritablement des espaces naturels, mais ce ne sont pas non plus des espaces urbanisés. N'ayant reçu aucune remarque des personnes publiques associées ni de la CDPENAF sur ce point, le conseil souhaite maintenir les terrains de sports en zone N.*

#### Appréciation du Commissaire enquêteur

**Il semblerait sur ce point que le maître d'ouvrage ne souhaite pas que la parcelle N°9 jouxtant ce terrain de sport devienne constructible pour des raisons particulières n'ayant pas de justification dans ce PLU.**

**Question N°5** – Il sera nécessaire pour la zone N de préciser qu'aucune installation ou occupation du sol n'est autorisée, sauf pour les installations et les équipements des services publics et d'intérêt collectif afin d'assurer une protection optimale et absolue de ces espaces, d'une part.

D'autre part, il devra être effectué un repérage de toutes les constructions en zone N et de les classer en zonage Nh et de les transcrire dans les documents graphiques et le règlement.

Les secteurs Nh seront créés dans l'objectif de donner un statut et d'encadrer les écarts qui ponctuent le territoire communal. Au sein de ce secteur, seules sont autorisées la reconstruction, l'adaptation, et l'extension mesurée des constructions existantes sans création de nouveaux logements, afin d'éviter d'accentuer le mitage induit par certaines de ces constructions.

Les extensions sont limitées à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes et les annexes seront encadrées afin que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

Les dispositions réglementaires de ce secteur définissent également les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions visant à limiter leur impact et leur insertion dans l'environnement afin de préserver le caractère naturel des milieux environnants.

Tout comme les écarts en zone A qui devront être répertoriés et classés en zonage Ah avec les mêmes restrictions.

Il conviendra de mettre les documents graphiques à jour avant approbation par le conseil municipal.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Les zones naturelles du PLU de Jaignes se trouvent dans la vallée de Marne en limite du site NATURA 2000 et le long du ru de Chivres. Ces espaces sont repérés en tant qu'éléments de la trame verte et bleue à protéger au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) avec le PLU doit être en cohérence.*

*Il s'agit de protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité. Le SRCE prévoit notamment de protéger et renforcer les connexions telles que :*

- *le corridor multi trame le long de la Marne*
- *la trame arborée le long du ru de Chivres.*

*Les constructions existantes dans la zone naturelle de Jaignes étant inscrites dans ces espaces et pour certaines d'entre elles intégrées par ailleurs à la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares, la possibilité d'extension de ces constructions serait tout à fait illégale.*

*Aussi, l'exception autorisée par l'article L.151-13 ci-dessous, ne peut en aucun cas être appliquée dans le PLU de Jaignes.*

*Article L. 151-13 du code de l'urbanisme :*

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être*

autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF ayant donné un avis favorable à la protection des zones naturelles et agricoles du PLU, le document ne peut donc pas être modifié sur ce point.

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Le maître d'ouvrage ne répond pas à la question posée. Néanmoins il sera nécessaire de répertorier toutes les constructions situées en zone N et de leur attribuer un règlement spécifique.**

**Question N°6** - Il manque dans le règlement de zone le descriptif de la zone NI.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Effectivement cette définition du secteur NI est à ajouter en introduction du règlement de la zone N car elle correspond à l'aménagement touristique de valorisation des anciennes carrières. Merci*

**Question N°7** – Il conviendra de détailler les conditions de stationnement pour toutes les zones urbaines, en indiquant les possibilités qui sont offertes ou possibles pour le stationnement en centre bourg.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Absolument d'accord, les normes de stationnement figurant à l'article 12 de zone UA seront également reportées à l'article 12 de la zone UB. Merci*

**Question N°8** – Certains articles du code de l'urbanisme employés dans les documents sont inappropriés tels que l'article L151-23 qui devrait être utilisé à bon escient et limité dans sa contenance, afin de ne pas spolier les propriétaires, ou l'article L423-1 qui correspond au permis de construire en relation avec les SCoT etc..

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Le PLU utilise l'Article L151-23 qui précise :*

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

*La commune de Jaignes comprend de vastes espaces naturels qui méritent d'être préservés en cohérence avec le SRCE présenté au point 5. A l'intérieur du bourg, des espaces non bâtis et largement végétalisés participent également au maintien des continuités écologiques et méritent d'être protégés. L'ensemble de ces espaces mérite d'être protégé au titre de l'article L.151-23.*

*Compte tenu du classement de la commune de Jaignes au SDIF et au SCOT, les développements à réaliser d'ici 2030 sont donc très modestes. Aussi la commune privilégie la densification par remplissage des « dents creuses » plutôt que d'aller consommer des fonds de jardin en limite des espaces agricoles et qui assurent une transition paysagère ville-campagne tout à fait harmonieuse. Ces végétaux participent également à faire écran aux brouillards d'épandage phytosanitaires relativement fréquents sur les parcelles cultivées limitrophes. Les derniers relevés de l'ARS soulignent une fois encore combien ces produits sont largement utilisés sur le territoire.*

### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Les propos du CE ont été mal interprétés s'agissant de l'utilisation de l'article L151-23 qu'il suggère de l'utiliser à bon escient et d'éviter de couvrir l'espace de cet article qui peut être spoliant pour quelques propriétaires.**

**Question N°9** – Certains articles du règlement sont quelquefois en contradiction, des références au code de l'urbanisme ne sont pas en relation avec le projet de PLU. Les références aux COS et au SHON, qui ne sont plus d'actualité depuis 2012, (Loi ALUR), seront à supprimer des textes.

#### **Réponse du Maitre d'ouvrage**

*Concernant cette question, le conseil reste à la disposition du commissaire enquêteur car il n'a pas trouvé dans le dossier la référence au COS et à la SHON qui, en effet n'ont plus lieu d'être.*

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Dans les pages 50 et 52 du règlement.**

### **3.2 - OBSERVATIONS RELEVÉES SUR LE REGISTRE**

Les 23 observations déposées dans le registre d'enquête ont été traitées en leur ordre d'inscription au registre; elles ont toutes été examinées par le Commissaire enquêteur et portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans le PV de synthèse.

**Observation N°1** - *Monsieur DRIME Christophe - Je suis d'accord avec le PLU.*

**Observation N°2** – *Monsieur DECAUCHY Denis – Enfin aux normes.*

**Observation N°3** – *Madame DECLERCK Martine – Le PLU respecte l'esprit de la commune et nous espérons qu'il permettra d'éviter les outrances du passé comme les silos.*

**Observation N°4** – *Monsieur ZIMBI - Bravo pour le travail réalisé – le PLU est respectueux de notre environnement.*

**Observation N°5** – *Monsieur MATHIEU – Travail sérieux. Il faut continuer dans le sens de l'amélioration et de la préservation de la nature.*

**Observation N°6** – *Monsieur BERNIER Paul – Bravo à l'équipe . Bon travail. Merci de continuer dans ce sens.*

**Observation N°7** – *Madame ROQUES épouse Bernier – Bon travail, il faut continuer dans l'amélioration dans notre village. D'accord pour le plus value.*

**Observation N°8** – *Monsieur BECART Jérémy – Bravo aux travaux effectués sur la commune et pour les travaux à venir respectant l'environnement. Merci de protéger la nature et notre bien être.*

**Observation N°9** – *Madame et Monsieur SAGOL – Merci de protéger la nature et l'esprit rural.*

**Observation N°10** - Madame et Monsieur MARTEL – Il est très difficile de contenter tout le monde, mais beaucoup de bonne volonté.

**Observation N°11** – Monsieur LEGRAND Jean-Claude – Nous ne pouvons que féliciter l'équipe municipale qui par ses orientations de notre PLU protègent le patrimoine de notre village et notre patrimoine individuel. Nous devons nous protéger de toutes dérives que nous avons connues l'horreur des silos, les projets éoliens qui ne servent que des intérêts particuliers.

**Observation N°12** – Monsieur CARRE PISTOLET Daniel – Le PLU a été élaboré avec beaucoup de concertation et je suis d'accord avec les orientations proposées.

**Observation N°13** – Courrier déposé. + un plan

Monsieur VIET Jacky Représentant légal des conjoints VIET - 24, rue de la fontaine Rougeau  
77640 JOUARRE – 15 mai 2017

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous venons solliciter votre attention concernant notre terrain situé à Torchamps, commune de Jaïgues, 8 bis rue de Bellevue et cadastré YM 172 et YM 173 (118 sur le plan) pour une surface de 1000 m<sup>2</sup> au total.

Nous avons obtenu un accord favorable pour le C.U. du 30 avril 2012, ainsi que celui du 3 juin 2015. Suite à l'élaboration du nouveau PLU de la commune, notre terrain deviendrait inconstructible.

C'est pourquoi monsieur le Commissaire enquêteur, nous sollicitons de votre bienveillance une ré-étude de ce projet en supprimant la trame arborée se trouvant en bordure de route afin que notre terrain redevienne constructible.

Dans l'espoir qu'il vous soit possible d'examiner favorablement la présente requête et avec nos remerciements, veuillez agréer monsieur le commissaire l'expression de nos plus sincères salutations.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Après le décès de Madame VIET, les héritiers ont souhaité diviser les parcelles. Depuis 2016, nous avons eu à déplorer des réclamations des riverains pour nuisances de ruissellement due à la nature du sol très humide qui ne peut absorber les infiltrations naturelles.

Le conseil dans sa volonté renouvelée de ne spolier aucun propriétaire pourrait accéder à cette demande de supprimer la trame arborée protégée, mais ceci n'ouvrira pas pour autant les possibilités de construire sauf à aussi modifier le règlement ce qui n'est pas contenu dans la demande.

Le conseil propose toutefois de donner une suite favorable à cette demande tout en la complétant généreusement. Ceci conduit :

- à supprimer une partie des Espaces Paysagers Protégés sur les parcelles concernées.
- de préciser qu'une obligation d'équipement d'assainissement individuel spécifique et particulièrement adapté aux zones humides soit prescrite. Afin de ne pas occasionner de gêne aux riverains en aval. Mais il s'impose de préciser que l'acquéreur ne serait en aucun cas couvert par les nuisances en amont. Le conseil ne pouvant être coupable d'engendrer demain des troubles de voisinage. Entendu que la commune, par ailleurs, n'est pas en charge du règlement de l'assainissement non collectif ceci étant délégué à la CCPO.
- à compléter le règlement de la zone UB pour permettre sous condition la construction de nouvelles maisons d'habitation.

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Le CE apprécie la démarche du maître d'ouvrage pour le règlement à terme de ces situations conflictuelles.**

#### **Observation N°14 –**

*Cabinet d'avocats Racine – 40 rue de Courcelles – Paris – 75008.- 18 mai 2017*

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Nous avons l'honneur de venir vers vous en qualité de conseils de Madame Geneviève BOUILLÉ et Messieurs Pierre BOUILLÉ, Paul BOUILLÉ et Jean-Marie BOUILLÉ, propriétaires de plusieurs terrains sur la commune de JAIGNES.*

*Le projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique appelle les observations suivantes de la part de nos clients.*

*I. Les documents soumis à la consultation du public sont erronés*

*II. Remarques sur le classement de certains terrains*

*Pour être plus précis.*

- 1.1 *Parcelles cadastrées YC37. A 1345. A 346:*
- 1.2 *Parcelles cadastrées A331. A 332. 333. 335. 1313. 1314 (67-69 et 71 rue de Verdun)*
- 1.3 *Parcelle cadastrée section YD n°6. Lieudit La Grande Couture :*
- 1.4 *Parcelle cadastrée section A n°221 :*
- 1.5 *Parcelle cadastrée section n°1297 :*

**Pour traiter cette observation il conviendra de se rapprocher de l'original.**

### **Réponse du Maitre d'ouvrage**

*Ces parcelles aujourd'hui sont agricoles et le demeureront. Elles déterminent la fin du bourg et l'isole de la zone de nuisance occasionnée par les silos.*

*Parcelles cadastrées YC n° 37 et A n°1345. Elles sont classées définitivement agricole car en sortie du bourg.*

- *Car elles sont exclues du bourg qu'elle isole des nuisances des silos.*
- *Elles participent au schéma directeur du SDRIF de limiter la consommation de terres agricoles*
- *Elles correspondent aux exigences du SCOT qui de plus demande de rendre de la terre agricole pour la zone des Effaneaux.*

*Evoquer une impossibilité de culture en raison des risques associés au traitement phytosanitaire relève de la provocation quand on observe les pratiques actuelles limitrophes du terrain des sports, de l'école, des habitations et que l'on peut regretter le défaut de zone de remplissage et nettoyage des engins par ailleurs.*

*La protection du bâti de la parcelle A 346 sera supprimée (cf Point 1).*

*Le règlement autorise le changement de destinations des constructions agricoles. Pour plus de précision le règlement est modifié pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF (cf Point 2) et autoriser les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (gîtes ruraux, chambres d'hôtes) le développement d'une offre de logements permanents qui serait en déconnexion des trames urbaines existantes étant de nature à modifier, voire à déstructurer encore plus profondément l'organisation du territoire n'est pas autorisé.*

*Les parcelles A 331, A 332, 335, 1313, 1314 (67-69 et 71 rue de Verdun) sont dans le périmètre agricole des Silos. Elles sont la propriété de l'exploitant. Elles ne peuvent être constructibles du fait du périmètre de protection des risques liés au silo. Elles participent aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui impose de limiter la consommation de terres agricoles. Elles correspondent aux exigences du SCOT qui de plus demande de rendre de la terre agricole pour la zone des Effaneaux.*

*Concernant le périmètre de protection des silos, il faut préciser que la distance reprise pour limiter le périmètre fait référence à une hauteur erronée car la tour des Silos n'ayant jamais obtenu son permis de construire et n'est donc pas conforme*

*Le périmètre évoqué est donc erroné de fait. Le périmètre sera étendu selon la hauteur exacte des tours des silos.*

La parcelle YD n°6 fleudit « la grande couture ». Elle est desservie par un chemin rural qui aboutit à son angle elle est par ailleurs limitrophe des terres agricoles. Compte tenu des capacités de densification du bourg et du faible développement prévu au SDRIF pour la commune de Jaignes à l'horizon 2030 (14 logements), il n'est pas souhaitable d'étendre l'urbanisation au-delà des limites actuelles du village.

La parcelle A 221 : Il n'y a rien à répondre au descriptif compte tenu que cette zone est en zone urbaine. Quant aux arbres évoqués ils ont fait l'objet d'un abattage anarchique, calculé et complet en 2016 pour éviter toute éventuelle protection.

La protection du bâti sera supprimée (cf Point 1) sur la parcelle A 1297. Le règlement autorise le changement de destinations des constructions agricoles. Pour plus de précision le règlement est modifié pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF (cf Point 2) et autoriser les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (gîtes ruraux, chambres d'hôtes) le développement d'une offre de logements permanents qui serait en déconnexion des trames urbaines existantes étant de nature à modifier, voire à déstructurer encore plus profondément l'organisation du territoire n'est pas autorisé.

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Dont acte.**

**Observation N°15 – Mail de M. et Mme BENOIST – 17 mai 2017.**

*Cher Monsieur,*

*Suite à notre première rencontre le 5 Juin à Jaignes et selon vos bons conseils, je vous transmets une version écrite de nos remarques sur ce projet de PLU proposer.*

*Je suis désolée de vous écrire version « mail », n'étant pas capable de vous transmettre un document « Word ». De toutes façons, nous viendrons demain à la mairie.*

#### **Erreurs constatées sur le document graphique du projet de PLU**

*-1- une trame boisée est indiquée au nord en limite de commune avec Tancrou ;*

*La limite de la commune, sur le cadastre, est au milieu du chemin d'Association Foncière ; cette trame boisée, correspondant à de la repousse d'arbustes de très faible section, est située sur la commune de Tancrou .*

*-2- La trame boisée indiquée au n° 21 de la rue de Verdun n'existe pas ; c'est une pâture sans aucun arbre.*

-3- A l'est du village, au nord de la rue de Verdun, un chemin est indiqué comme « chemin piétonnier protégé ». Sur le plan cadastral, il fait partie de la parcelle YC13, lieu dit la Fontaine Margerie . Donc c'est une propriété privée.

-4- Un autre chemin dit « chemin piétonnier protégé » à l'ouest de la parcelle A 1120, 21 rue de Verdun, est en réalité une ancienne sente de servitude de passage qui permettait l'accès à la parcelle 257 ,que nous avons acheté à Mr Lelong le 25 mars 2003 .Donc il ne doit pas être conservé .

-5- Sur le schéma d'aménagement de l'OAP figurent des arbres existants à conserver .En réalité, à ce jour, c'est une pâture NUE sans la moindre plantation sur la partie ouest n°425 m'appartenant.

Pour information aux habitants, il manque un plan d'aménagement de tous ces aménagements listés dans la pièce 4 ;

-6- La représentation des zones en « pointillé vert » sur le plan ne trouve pas d'explication dans la légende .Je constate que sur le plan, ces zones couvrent des espaces de jardin, de la terre agricole, des zones plantées d'arbres et des zones enherbées ;

-7- Le plan qui figure sur la pièce 5.2.1. Ne correspond pas à l'échelle indiquée.

-8- le classement des bâtis protégés est incohérent .Aucune logique n'est respectée : des bâtiments agricoles utilitaires sont protégés, certaines maisons sans caractère particulier sont classées « rouges » et d'autres maisons de caractère n'ont pas été remarquées.

### Remarques et requête

#### OAP

Le PLU doit prévoir une capacité de densification au regard du SDRIF.

Dans l'état actuel du projet, nous observons une réduction drastique de ces terrains et particulièrement sur notre parcelle A 425, partie ouest de l'OAP. En effet si cette parcelle reste classée en zone urbaine, le projet d'OAP, sur le plan, ne prévoit pas d'habitation sur ce terrain, alors qu'il ne peut pas être mieux placé au cœur du village et est encadré par les deux rues du village ;

Je demande donc que cette parcelle soit réhabilitée en zone urbaine à la liberté du propriétaire.

Une commune rurale de cette importance ne nécessite pas d'un tel parc, mais reste le lieu privilégié de constructions d'habitation.

La zone N Cette parcelle pourrait être incluse dans la zone UA faisant suite aux maisons existantes.

*De plus, un document a été établi que j'apporterai demain mais que je peux vous scanner si vous souhaitez connaître l'ensemble de nos remarques avant notre prochaine rencontre.*

*Je vous souhaite bonne réception et surtout n'hésitez pas à me transmettre vos remarques si vous jugez cela important.*

*Cordialement, - M.H.Benoist*

**Pour traiter cette observation il conviendra de se rapprocher de l'original contenant ce mail et 6 pages d'experts fonciers « Terre Expertise »**

**Réponse du Maître d'ouvrage**

*Tous les points des experts fonciers « Terre Expertise »-ont été répondus précédemment jusqu'à la partie III1 incluse.*

*Erreur document graphique*

*La commune va s'assurer de la cohérence des documents graphiques pour y apporter les correctifs qui s'imposent.*

*III2- La parcelle 425 est inscrite dans l'OAP et est uniquement destinée à des aménagements de loisir ou du stationnement en cœur de village.*

*Le schéma de l'OAP sera modifié pour permettre une meilleure compréhension de la destination de l'ensemble des parcelles concernées.*

*III3- La parcelle 1120 doit rester définitivement en zone agricole. Les capacités de densification du bourg répondent aux besoins en logements du SDRIF ; la consommation de nouvelles terres agricoles est proscrite.*

**Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Dont acte**

**Observation N°16 - Madame Perrine ROUSSEAU, exploitante agricole, gérante de la SCEA du Moulin à Vent, exploitant les bâtiments agricoles du 23, rue de Verdun à Jaignes.  
Le 14 mai 2017**

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Jaignes, je souhaite vous faire part de quelques commentaires.*

*I - Dans le document graphique n° 5.2.1, j'observe que l'ensemble du corps de ferme (parcelle cadastrale 1303 section .A/02) est classé au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.*

*Cela ne me paraît pas adapté à la réalité des bâtiments actuels et notamment du stockage de céréales sous un hangar avec bardage en tôles (Ouest de la parcelle).*

*L'article L 151.19 du code de l'urbanisme invoque « des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. »*

*Ces motifs ne sauraient correspondre à des cellules en tôles sous un bardage !*

*Un autre bâtiment abrite du matériel agricole (Nord Ouest de la parcelle). Il n'est pas visible de la rue de Verdun. De petite hauteur, il ne permet plus le parking de tracteurs modernes et nécessitera une démolition à terme.*

*L'évolution agricole et la nécessaire adaptation des activités ne doivent pas être un frein à l'activité économique agricole.*

*Il m'apparaît que ce classement n'est pas justifié. Je n'ai pas observé de fiche descriptive justifiant les mesures de protection pour chaque élément.*

*2 - La protection du bâti au titre de l'article 1. 151-19 du code de l'urbanisme concernant le bâti fonctionnel de l'exploitation n'a pas fait l'objet de commentaires de la part de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Je n'ai d'ailleurs pas observé l'avis de cette commission dans les documents de l'enquête publique.*

*3 - Je n'ai pas observé de schéma de circulation agricole au sein des documents du PLU garantissant la desserte de notre exploitation enclavée au cœur du village.*

*4 Le mur Sud-Ouest du corps de ferme fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-19 pour la protection des clôtures. Là aussi la protection ne saurait se justifier notamment en zone agricole au regard des motifs de l'article mentionné.*

*5- Un certain nombre d'éléments du paysage faisant l'objet d'une protection sont faux ou n'existent pas. C'est le cas de l'élément relevé sur le chemin d'exploitation agricole qui débute sur la voie communale n°5 de Jaignes à Tancrou en limite de commune. Il n'existe pas d'arbre, de haie ou d'élément caractéristique sur ce chemin comme indiqué sur le plan 5.2.1.*

*Bien cordialement*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Tout a déjà été répondu dans les points précédents.*

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Des réponses ont été données, néanmoins il conviendra de vérifier certains éléments de construction et de stationnement des matériels agricoles et de leur classement en éléments remarquables alors qu'ils sont construits en bardages.**

**Observation N°17 – Mme CHAUVEAU Virginie – Torchamps.**

*Favorable au projet PLU proposé par M. le Maire et son équipe municipale. Habitant la commune depuis 2011, le choix de résider en dehors d'une agglomération faite de bâtiment sans béton s'imposait à mon style de vie calme. Un PLU en faveur de zones vertes et protégées me semble idéale sur une petite commune comme Jaignes*

*Signé.*

**Observation N°18 – Monsieur BARESSE Jean – Torchamps 03 juin 2017.**

*Propriétaire de la Parcelle 170 située en zone UB demande la possibilité à la construction sous condition particulière d'assainissement particulier. Demeurant actuellement dans le Var 2198 avenue du Brusco 83140 Six Four les Plages*

*Signé.*

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Il faut indiquer que cette parcelle issue d'une division anarchique est boisée et située en amont de 3 constructions de la même propriété à l'origine, . Victimes aujourd'hui de nuisances d'assainissement consécutives à ces partages et au sol particulièrement imperméable. Dans ces conditions, le conseil souhaite maintenir définitivement cette parcelle largement arborée en zone boisée non constructible.*

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Ce situant dans la même zone que l'observation N°13 à Torchamps, il semble, (les mêmes causes produisant les mêmes effets), que la réponse devrait être la même, le maître d'ouvrage devra harmoniser ses réponses.**

**Observation N°19 – Monsieur Loïc BULLOT – Le 19 mai 2017**

*Monsieur le commissaire enquêteur,*

*Je vous fais part de mes constatations au regard du PLU :*

*En tant que représentant de la chambre d'agriculture et agriculteur, je n'ai pas été convié aux réunions d'élaboration du PLU.*

*Absence de concertation de l'inventaire des zones agricoles soit 95% de la superficie de la commune.*

Ces 2 points entraînent un certain nombre d'incohérences :

Apparition d'éléments boisés protégés qui ne sont que des buissons d'épines

Zone humide dessinée de façon arbitraire autour d'un fossé qui ne coule pas toute l'année

- Cette zone est non classée humide du côté de TANCROU
- C'est une zone qui n'a jamais été inondée depuis 1959 (date de notre arrivée sur l'exploitation).

Création d'une zone An dans un secteur où sont présents :

- L'autoroute A4
- Un restant de forage pétrolier
- Des lignes hautes tensions
- Une plateforme de compostage bénéficiant d'une ICPE (non matérialisée sur les plans)

De plus, le SCOT préconise le classement en zone A de toutes les zones agricoles (Préconisation P17)

Le SCOT Marne-Ourcq préconise seulement la protection des zones de vue sur la Marne (Voir DOO)

Cette zone An et cette zone humide créent des distorsions entre exploitants agricole ne connaissant pas ce que BRUXELLES nous réserve au niveau de la réglementation des phytosanitaires (Il serait éventuellement plus logique de dessiner cette zone humide de la même manière que le demande la réglementation PAC si la commune tient à la conserver).

Bien que cela ne me concerne pas directement j'ai constaté :

Que les constructions de CHIVRES ne sont pas prises en compte

Qu'une construction a été faite dans la zone **Natura2000** récemment alors que le PLU était en pleine élaboration et que la plus vieille famille du pays n'a pas eu l'autorisation de construire au coeur du hameau de TORCHAMPS

Un classement arbitraire (ou ciblé) a été effectué dans le Bourg alors que l'ancien café (maison emblématique de ce pays) ne l'est pas.

Dans les documents d'élaboration il apparaît le souhait d'un « Parcours du Cœur » dans un bois privé. Monsieur le Maire a une association « Fait battre ton cœur » intérêt personnel ?

Désir de structure d'hébergement hôtelier, l'office de tourisme de la CCPO n'a pas connaissance de ce projet, pas de zone de localisation sur le PLU

*Les réserves émises par le département n'ont pas l'air d'avoir été prises en compte (aucune localisation des chemins communaux ou d'AFR).*

*Je vous prie Monsieur le Commissaire, de bien vouloir prendre mes remarques en considération afin que toutes les anomalies puissent être corrigées avant la finalisation de ce PLU.*

*Respectueusement,*

**Courrier accompagné de 6 photos**

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Ce qui est évoqué en matière d'absence de concertation n'a pas d'objet. Pas plus que les allégations successives ;*

*Concernant la protection du RU .Elle s'impose définitivement et n'a pas été remise en cause par les services de l'état ou la CDPNAF qui a considéré au regards des relevés de l'ARS que l'évidence de la pollution constatée suffisait . Les relevés de l'ARS de ce mois soulignent une fois encore combien les dérivés de ces produits sont présents dans l'eau dite potable de la commune dont le point de captage est situé à proximité du Ru.*

*Concernant la plateforme de compostage le permis de construire a été refusé et confirmé en référé.*

*Zone An déjà répondu (cf Point 3)*

*Concernant l'évocation d'un parcours du cœur dans un bois privé on est ici dans le fantasme. il est nécessaire de rappeler que le chemin actuel est un chemin communal et que ceci a été confirmé par 4 juridictions successives (référé, TA, Cour d'appel, TGI).*

*Construction en zone N déjà répondu (cf Point 5)*

### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Il semblerait qu'une incompréhension se soit installée entre les agriculteurs et le maître d'ouvrage ; l'enquête publique n'est pas ici pour régler ce genre de conflits mais pour essayer d'établir des connexions durables entre les parties. Le CE recommande l'établissement d'une table ronde en précisant que l'ensemble agricole de la commune représente près de 90% des terres, et que la population représente 90% de la production active de l'ensemble du territoire.**

**Observation N°20 – M. et Mme HANSELIN 2 Rue de Moulin 77440 JAIGNES – 31 mai 2017**

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

Nous avons lu avec intérêt votre projet de PLU. Ne demeurant pas dans la commune lors de sa préparation mais souhaitons faire quelques remarques :

Pourquoi il n'y a pas un périmètre de sécurité autour de la zone des silos qui représente un risque important ? On nous a dit que seul le propriétaire des lieux était aussi le propriétaire des bâtiments autour : Mais un périmètre serait souhaitable telle est notre demande. Il faut isoler « ces bâtiments industriels du village ».

Vous prévoyez une OAP devant la mairie, il nous semble que votre projet est incorrect car il englobe deux propriétés une aujourd'hui bâtie et une pâture : Il serait bien de les différencier dans le projet.

Que l'une déjà bâtie pourrait faire l'objet de construction et seulement elle.

Que l'autre gardera comme destination des aménagements de loisirs, jardins d'agrément, parking kiosque à musique, terrain de pétanque...

Mais surtout de ne pas rendre constructible cette zone car en cas de changement d'objectif d'un conseil il ne faudrait pas que cette parcelle soit utilisée pour y construire un lotissement ou un immeuble. Merci de préciser qu'il doit être un terrain de loisir.

Vous remerciant de bien vouloir prendre mes remarques en considération,

Cordialement.

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

Le périmètre de sécurité des silos existe déjà mais il doit être étendu pour tenir compte des tours des silos qui sont plus hautes que les silos.

Le schéma de l'OAP sera modifié pour permettre une meilleure compréhension de la destination de l'ensemble des parcelles concernées : le parc public à l'ouest et la zone constructible destinée à l'habitat à l'est avec maintien des arbres existants.

### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

#### **Dont Acte**

**Observation N°21** - Monsieur GIRAUT Roger - 2 rue Jean Camille Fourcy - 77440 TANCROU

**Objet** : Demande de modification du zonage du PLU de la commune de Jaignes suite à l'enquête publique.

Pièces jointes : -Plans de situation des parcelles concernées.

-Propositions de zonage.

*-Plan de situation de mon exploitation.*

*Monsieur,*

*Je suis exploitant agricole et également propriétaire des parcelles cadastrées YH n°14 de 3,78 ha au lieudit les Monthieux et des parcelles cadastrées YF n°4 de 2,94 ha, YF n°5 de 5,29 ha, YF n°42 de 7,51 ha, YF n°43 de 7 ha au lieudit les Brousses sur la commune de Jaignes. Toutes ces parcelles sont louées à mon fils Dominique GIRAUT, exploitant agricole également.*

*Je me permets de venir vers vous, car l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jaignes m'inquiète, concernant le futur développement de mon exploitation, et remet en cause la pérennité de mon entreprise.*

*Dans le projet de zonage prévu par la commune de Jaignes, des secteurs « An » sont créés, interdisant **toutes constructions**, dont les constructions agricoles. J'ai pour projet la construction d'un hangar agricole sur la parcelle YH 14. Etant céréalier, il est indispensable dans l'évolution de mon exploitation que je puisse construire un hangar de stockage attenant à mon corps de ferme, sur la parcelle YH14.*

*Le règlement de cette zone « An » stipule « Elle comprend en outre un secteur An, entre la RD3 et l'autoroute A4, qui reprend le périmètre des terres agricoles classées en zone naturelle (Nda) et une partie des zones agricoles NCa et NCb du POS. La création de ce secteur An est justifiée par le vallonnement créé par le ru de Chivres. Il s'agit de proposer un règlement plus Un que le POS précédent dans une volonté de préserver les caractéristiques paysagère et écologiques de Jaignes. Ce secteur permet d'affirmer la vocation agricole de ses espaces tout en interdisant les constructions pour préserver les qualités paysagères du site. Une partie de ces espaces est également protégée en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et une trame boisée à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce qui favorise leur préservation au niveau du grand territoire.*

*Par cette réglementation, je ne peux construire un nouveau hangar sur ma parcelle YF14.*

*Dans le cadre de l'enquête publique» je souhaite que soit consignée ma demande de modification de zonage afin de me permettre de faire évoluer mon entreprise sur la parcelle YHT4.*

*Veuillez trouver ci-joint des plans de situation des parcelles concernées par le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Jaignes, ainsi que deux propositions de zonage afin de rendre constructible la parcelle YH 14 pour des fins agricoles.*

*Je vous prie d'agréer Monsieur le commissaire enquêteur.*

**Courrier accompagné de 5 plans A4**

**Réponse du Maître d'ouvrage**

*Déjà répondu et accord favorable dans un périmètre défini.(cf Point 3)*

**Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Voire les différentes appréciations du CE dans les observations ci avant.**

**Observation N°22 - Monsieur et Madame Pierre ZYCH 25, rue de Verdun 77440 JAIGNES**  
– 02 juin 2017.

*A Monsieur le Commissaire enquêteur Monsieur,*

*Suite à notre dernière entrevue à la Mairie de JAIGNES,*

*Nous voudrions savoir comment a t'on procédé au choix du classement en site bâti protégé des maisons à JAIGNES, car, il y a des incohérences les plus totales, et, nous cherchons à comprendre :*

*Notre habitation au n° 25 est classée en BDF, en fait, nous serons en plus en bâti protégé pourquoi donc une habitation sur deux rue de Verdun n'est ni classée bâti protégé ni classée en BDF.*

*A proximité de notre maison, juste en face, et, en remontant la rue de Verdun, des bâtisses plus cossues ne sont pas classées ni bâti protégé ni en BDF... nous cherchons à comprendre qui a fait ces choix... Je ne vous parle pas des autres rues de la Commune.*

*Nous espérons que notre courrier sera pris en considération, et, sans l'attente de votre réponse.*

*Nous vous prions d'agréer. Monsieur, l'expression de nos dévoués sentiments.*

**Réponse du Maître d'ouvrage**

*Déjà répondu (cf Point 1 )*

**Observation N°23 – Chambre d'agriculture de Seine et Marne – 31 mai 2017**

*Monsieur le Commissaire-Enquêteur,*

*Suite à la consultation en mairie de Jaignes du dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme mis à enquête publique, la Chambre d'Agriculture souhaite compléter son avis.*

### **I - Création d'une zone « An » (zone agricole n'autorisant pas les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole)**

La Chambre d'Agriculture maintient sa demande de voir cette zone reversée en zone agricole « A » constructible pour l'activité agricole mais note que la ferme de Grandchamps n'est pas classée en zone « An » comme nous avons pu l'écrire dans notre avis en date du 9 novembre 2016. Cette erreur est due au manque de lisibilité des plans envoyés lors de la consultation des personnes publiques.

**Nous ne comprenons pas les motifs de classement de cette zone dite « An » limitrophe de l'autoroute, traversée par une ligne 63 KV et comprenant une plate forme de forage pétrolier.**

### **II - Les éléments remarquables du paysage**

Les documents graphiques font apparaître des éléments remarquables du paysage. L'étude de ces éléments de type arbre ... bosquet est fort compliquée du fait de l'échelle du plan et nous pose problème pour comprendre le bien fondé de ces classifications de plus certains éléments n'existent pas dans les faits.

### **III - Réaffectation des corps de ferme présentant un caractère patrimonial et architectural devenus ou devenant obsolètes pour l'exploitation agricole**

Nous n'avons pu lire aucune possibilité de pouvoir réutiliser les bâtiments agricoles obsolètes pour l'activité agricole. Il est à souligner que notre demande porte sur les bâtiments en pierre présentant une qualité patrimoniale et architecturale Si certains sont reconnus comme « bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme » dans les documents graphiques du projet de PLU, **nous déplorons fortement que rien ne soit précisé pour leur éventuelle reconversion.** De plus, nous nous interrogeons sur les critères conduisant à définir ces éléments remarquables du paysage.

### **IV - Les zones humides**

Nous observons, sur les plans graphiques, la représentation des zones humides de classe 3, c'est-à-dire de zones présumées. La Chambre d'agriculture demande que ces zones soient simplement mises en annexe puisqu'elles ne sont pas avérées, mais seulement présumées.

De plus, un arrêt du Conseil d'Etat, en date du 22 février 2017 (cf. copie jointe) remet en cause les critères d'évaluation de ces zones définies par l'arrêté du 24 juin 2008.

**Pour conclure, nous regrettons le manque de concertation avec la profession agricole sur ce projet de Plan Local d'Urbanisme.**

Vous remerciant de l'aide que vous pourrez nous apporter

*Je vous prie d'agréer. Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.*

**Réponse du Maître d'ouvrage**

*Le conseil décide de suivre l'ensemble des recommandations de la CDPENAF et de les inscrire intégralement dans son PLU.*

**Appréciation du Commissaire enquêteur**

**Le CE rappelle que la Chambre d'Agriculture est une Chambre Consulaire faisant partie des Personnes Publiques Consultées (PPA), que son avis se doit d'être suivi au même titre que les autres PPA.**

**Se reporter à l'appréciation du CE sur les observations N°3 et N°19**

Ozoir le 07 juillet 2017

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC



