

Département de la Seine-et-Marne



Commune d'Étrépilly



ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE D'ÉTRÉPILLY

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Frédéric ROLAND

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE / RAPPORT

1.	Généralités.....	5
a.	Présentation de la commune d'Étrépilly	5
b.	Les enjeux du projet	6
c.	Objet de l'enquête	6
d.	Contexte réglementaire.....	7
e.	Présentation générale, orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	8
f.	Le contenu du projet.....	11
2.	Organisation et déroulement de l'enquête publique	16
a)	Décision d'ouverture d'enquête.....	16
b)	Composition du dossier d'enquête.....	17
c)	Conditions et contexte du déroulement de cette enquête	18
3.	L'analyse des observations	18
	Synthèse et analyse des observations du public.....	18
a.	Nature et tonalité générale des contributions	20
b.	Réponses de la commune	23
c.	Conclusion du commissaire enquêteur.....	27
4.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	29
a.	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et positionnement communal	29
b.	Avis de l'État (Préfecture / DDT) et positionnement communal	30
c.	Avis de la SNCF et positionnement communal	31
d.	Avis de la CCI et positionnement communal.....	31
e.	Avis du Département, CCPO, Chambre d'agriculture, CMA, Région	31
f.	Synthèse finale	32
5.	Evaluation environnementale	32

2^{ème} PARTIE / CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

1.	Généralités.....	36
a)	Objet de l'enquête	36
b)	Présentation du projet.....	36
c)	Déroulement de l'enquête.....	37
2)	Mes conclusions motivées	39
<u>a)</u>	Sur la légalité de la procédure	39
<u>b)</u>	Sur le cadre environnemental.....	40
<u>c)</u>	Sur les avis des PPA	41

<u>d)</u> Sur la prise en compte des observations du public et des questions complémentaires du commissaire enquêteur	42
3) Avis et recommandations	42
LISTE DES ANNEXES	45

Commune d'Étrépilly



1^{ère} PARTIE RAPPORT

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Étrépilly

1. Généralités

a. Présentation de la commune d'Étrépilly



La commune d'Étrépilly est située dans le département de Seine-et-Marne (77), au nord du territoire départemental, à la limite du département de l'Oise.

Elle relève de l'arrondissement de Meaux et du canton de La Ferté-sous-Jouarre, et appartient à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq.

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 1 324 hectares. Il est limitrophe des communes de Puisieux, Vincy-Manœuvre, Trocy-en-Multien, Congis-sur-Thérouanne, Varreddes, Chambry, Barcy et Marcilly.



Étrépilly s'inscrit dans un environnement rural marqué, caractérisé par :

- un paysage de plateaux agricoles,
- la présence de la vallée de la Thérouanne, qui structure le relief et l'organisation du village,
- un tissu naturel composé de terres agricoles, de prairies, de boisements et de continuités écologiques.

Le village s'est historiquement développé en lien étroit avec la rivière, l'agriculture et les activités artisanales, ce qui confère à la commune une identité rurale et paysagère affirmée.

Le tissu urbain d'Étrépilly présente une structure villageoise traditionnelle, organisée autour :

- d'un centre-bourg ancien,
- d'un bâti majoritairement individuel,
- de corps de fermes anciens,
- d'un patrimoine bâti et paysager notable (église, moulins, maisons anciennes, lavoirs, éléments de petit patrimoine).

Le développement urbain s'est historiquement effectué de manière progressive, sans urbanisation massive ni habitat collectif de grande ampleur, contribuant à la cohérence architecturale et à l'échelle humaine du village.

En 2023, la commune comptait 805 habitants.

Après une phase de croissance marquée au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, la commune connaît depuis plusieurs années :

- une stagnation, voire une légère décroissance démographique,
- un vieillissement de la population,
- une réduction de la taille moyenne des ménages.

Le parc de logements comprend une part non négligeable de logements vacants, identifiés dans le diagnostic du PLU.

b. Les enjeux du projet

La commune d'Étrépilly a engagé la révision de son document d'urbanisme afin de remplacer le Plan d'Occupation des Sols devenu caduc depuis mars 2017.

Le projet de PLU s'inscrit dans un cadre de compatibilité et de prise en compte des documents supra-communaux, notamment :

- le SCoT Marne-Ourcq,
- le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France,
- les documents relatifs à la gestion de l'eau, des risques et de l'environnement.

Le PLU a pour ambition d'encadrer le développement communal sur un horizon de 10 à 15 ans, dans une logique de développement maîtrisé, de préservation du cadre rural et de renouvellement démographique modéré.

c. Objet de l'enquête

La procédure engagée porte sur une révision du Plan Local d'Urbanisme, telle que prévue par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées, visent principalement :

- l'adaptation du zonage et du règlement afin de permettre de nouvelles opérations d'urbanisation.
- la mise en compatibilité de certaines orientations avec les documents supra-communaux.
- l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur plusieurs secteurs identifiés.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Madame le Maire et couvre tout le territoire d'Étrépilly, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, par arrêté municipal n° 2025-097 en date du 3 novembre 2025, il a été procédé à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Étrépilly.

Cette révision a pour objet de doter la commune d'un document d'urbanisme conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, encadrant son développement pour les années à venir.

Le porteur du projet est la commune d'Étrépilly, qui représente l'autorité compétente chargée de l'organisation de cette enquête et aussi le maître d'ouvrage.

d. Contexte réglementaire

Cette enquête a été effectuée au titre des articles L 123-1 à 123-19, R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement.

La procédure suivie pour la révision du Plan Local de l'Urbanisme est régie par les articles L153-11 à L153-26, R153-11 et R153-12 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L153-19, l'enquête publique porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme. Cette enquête publique est réalisée conformément au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Cette enquête relative à la demande de révision du PLU, a été réalisée en application des articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement, des articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 du code de l'urbanisme.

Par décision, en date du 17 septembre 2025, Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Frédéric Roland en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'Arrêté municipal n° 2025-097 du 3 novembre 2025, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du vendredi 21 novembre à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00 inclus.

e. Présentation générale, orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'adapter son territoire aux enjeux actuels de développement, d'environnement et de cadre de vie.

Il s'agit de fixer les grandes orientations d'aménagement et définir les règles d'urbanisme applicables à l'ensemble du territoire communal : zones constructibles, espaces naturels, préservation du patrimoine, mobilités, équipements publics, etc.

Après plusieurs mois d'études, de concertation avec les habitants, les partenaires institutionnels et les services de l'État, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 21 mars 2025.

Le PLU d'Étrépilly vise à :

relancer une croissance démographique modérée,
maîtriser l'urbanisation tout en préservant le caractère rural,
protéger les espaces naturels et agricoles,
adapter le village aux besoins en logements (environ 35 à construire d'ici 2030),
sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie

L'enquête publique permet à chaque habitant, propriétaire, association ou acteur local de s'informer sur le projet, d'exprimer ses observations, propositions ou contre-propositions avant son approbation définitive.

Le PADD expose la vision stratégique de la commune pour les 10 à 15 prochaines années. Il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement, d'habitat, d'environnement, d'économie et de mobilité.

Enjeux généraux, le PADD cherche à :

- améliorer le cadre de vie,
- garantir un développement raisonné,
- protéger les espaces naturels et agricoles,
- répondre aux besoins en logements,
- assurer une cohérence entre habitat, emploi et paysages.

Il s'appuie sur le diagnostic général du territoire : forte présence agricole, patrimoine bâti remarquable, centre-bourg ancien, et besoins de régulation des déplacements et de préservation de l'environnement.

.

Les 7 grandes orientations du PADD :

1. Développement économique

Soutenir et maintenir les activités existantes.

Favoriser l'installation d'entreprises dans le tissu urbain.

Encourager l'implantation de services (médical / paramédical).

Renforcer les équipements de loisirs.

Pérenniser l'activité agricole.

2. Développer le tissu urbain de manière cohérente

Viser une croissance démographique d'environ 1 %/an, pour atteindre \approx 1 025 habitants en 2035.

Priorité à la densification du bâti existant (dents creuses).

Préserver la morphologie villageoise traditionnelle.

Rénover et réhabiliter le bâti ancien.

Ouvrir à l'urbanisation 1,1 ha maximum pour de nouveaux logements diversifiés.

Favoriser l'accueil des jeunes ménages et des seniors.

Accompagner la croissance par des équipements adaptés.

Valoriser le patrimoine (centre-bourg, bâtiments agricoles reconvertis).

3. Améliorer les déplacements

Adapter la voirie pour les services publics (sécurité incendie, déchets).

Renforcer les liaisons entre espaces naturels et urbains.

Mettre en place des aménagements pour ralentir la circulation dans le bourg.

Harmoniser les dessertes en transport en commun avec les communes voisines.

Développer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables.

Valoriser et créer des sentiers de promenade.

Dimensionner correctement les stationnements pour les nouveaux projets.

Imposer un nombre minimal de places par construction ou rénovation.

4. Préservation des espaces naturels et agricoles

Protection renforcée des espaces boisés, corridors écologiques et fossés.

Préservation des espaces agricoles du plateau, essentiels à l'identité rurale.
Maintien de zones de transition paysagère entre le village et les milieux naturels.

5. Communications numériques et réseaux d'énergie

Accompagner le déploiement de la fibre optique.
Développer les réseaux d'énergie adaptés.
Encourager un urbanisme sobre en ressources foncières et énergétiques.

6. Valorisation du patrimoine urbain

Préserver la structure du village, son architecture et ses perspectives sur la plaine et la vallée.
Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions dans le paysage.

7. Modération de la consommation d'espace

Objectif : densifier avant d'étendre.
1,1 ha de consommation d'espace agricole maximum.
Aucune extension des limites urbaines au-delà de ces secteurs encadrés.
Renforcement du centre-bourg comme pôle structurant.

En Conclusion, le PADD d'Étrépilly s'articule autour d'un développement modéré, maîtrisé et durable, conciliant :

maintien du caractère rural,
dynamisme démographique raisonnable,
diversification de l'habitat,
protection des paysages,
amélioration de la mobilité,
consolidation du centre-bourg.

Il propose un modèle d'urbanisation équilibré entre préservation et adaptation aux besoins futurs de la population.

f. Le contenu du projet

Portrait général de la commune en quelques chiffres

Commune rurale située en Seine-et-Marne (nord du département), dans le Pays de l'Ourcq.

Superficie : 1 324 hectares

Environ 822 habitants en 2021, après un pic à 880 habitants en 2015.

Territoire composé :

- d'un plateau agricole dominant ;
- d'une vallée humide et boisée traversée par la Théroouanne ;
- d'un tissu urbain groupé dans le bourg principal.

Diagnostic socio-économique

Population active

Population active élevée : 79,6 % (plus que la moyenne départementale).

Très peu d'emplois sur place : 1 emploi pour 7,3 actifs → 80 % des habitants travaillent hors de la commune.

Forte part de salariés mais progression des non-salariés.

Taux de chômage très faible : 4,6 % en 2021 (contre 9,1 % en France).

Secteurs d'activités

39 entreprises : commerce, transport et services majoritaires (≈33 %).

Présence d'activités artisanales et de construction.

Agriculture très importante.

Diagnostic démographique

Évolution de la population

Forte croissance entre 1970 et 2015.

Baisse depuis 2015 liée à l'absence de terrains constructibles.

Structure de la population

Vieillessement progressif (hausse des 45-74 ans).

Baisse des tranches 0-29 ans.

Taille moyenne des ménages : 2,64 personnes (supérieure à la moyenne départementale).

Solde naturel et migratoire

Solde naturel positif.

Solde migratoire négatif depuis 1999 → les départs sont plus nombreux que les arrivées.

Logements

Parc total : 344 logements (2021)

Résidences principales : 311 (90 %)

Logements vacants : 29 (8,5 %)

Résidences secondaires : 4

Très forte majorité de maisons individuelles (≈91 %).

Aucun logement social.

Parc relativement récent comparé au reste du territoire.

Besoins en logements à horizon 2030

Pour maintenir la population de 2015 (880 habitants) :

Besoin estimé : 407 logements au total, soit environ 35 logements à créer.

Environnement et patrimoine naturel

Commune située dans le plateau du Multien, paysage agricole très ouvert.

Présence d'une vallée humide, de zones boisées, de mares, de milieux humides, et de continuités écologiques (trame verte et bleue).

Espaces agricoles très majoritaires.

Enjeux :

- préserver les continuités écologiques,
- maîtriser la consommation d'espaces naturels/agricoles,
- protéger les zones humides et les sols.

Contraintes, risques et servitudes

Contraintes liées au bruit de l'aéroport Charles-de-Gaulle (Plan d'Exposition au Bruit).

Risques identifiés :

- ruissellements,
- mouvements de terrain,
- feux de forêt,

- cavités.

Nombreuses servitudes d'utilité publique prises en compte.

Intégration des orientations du PADD (décrites au paragraphe précédent)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP précisent comment doivent être aménagés sept secteurs du village, afin de mettre en œuvre le PADD : créer des logements, structurer le centre-bourg, maîtriser l'urbanisation et sécuriser les circulations, tout en préservant la qualité paysagère.

Chaque OAP traite :

- ✓ insertion urbaine et paysagère
- ✓ types de logements / mixité
- ✓ environnement et risques
- ✓ stationnement
- ✓ desserte et accès
- ✓ programmation et phasage

1. Rue du Bout Monsieur (OAP A.I – 2,1 ha)

Secteur central, friche urbaine et anciennes parcelles agricoles.

Objectif : opération d'ensemble jusqu'à 45 logements.

Logements individuels / maisons de ville ; retrait 5 à 6 m ; hauteur max 11 m.

Densité visée : 21 log/ha.

Création d'une voirie interne, couture paysagère, stationnement important (2 places/logement + visiteurs).

Possibilité de réhabiliter un bâtiment en équipement public.

Démarrage possible dès approbation du PLU.

2. Rue du Bout Monsieur (OAP A.II – 0,5 ha)

Secteur de corps de ferme proche du centre.

Objectif : 12 logements (5 neufs + 7 réhabilitations).

Logements individuels, possibilité de bureaux et commerces.

Densité : 24 log/ha.

Préservation du porche et de l'espace vert central.

Accès rue du Bout Monsieur et rue du Pont des Planches.

3. Ruelle Poirette (0,7 ha)

Corps de ferme à réhabiliter, cœur de village.

13 nouveaux logements + 6 logements existants conservés.

Densité : 27 log/ha.

8 logements individuels neufs, 5 logements en réhabilitation.

Accès sur la rue du Bout Monsieur ; ruelle Poirette à réhabiliter.

4. Rue du Pont des Planches (0,32 ha)

Friche prairiale proche de la mairie.

Nécessité d'une étude zone humide préalable.

4 logements individuels (13 log/ha).

Création d'une frange végétale et d'un accès sécurisé.

5. Rue du Colonel Dubujadoux (0,22 ha)

Petite dent creuse en tissu urbain.

5 logements individuels (22 log/ha).

Aucune contrainte environnementale.

Stationnement et retrait de 6 m imposés.

6. Chemin du Jeu d'Arc (OAP VI – 0,12 ha)

Petite friche au centre.

3 logements individuels (25 log/ha).

Secteur très limité, aménagement simple au coup par coup possible.

7. Chemin du Jeu d'Arc (OAP VII – 0,16 ha)

Secteur occupé par une entreprise.

4 logements individuels max (25 log/ha).

Création obligatoire d'une voie de liaison vers le futur lotissement au nord.

Synthèse globale des 7 OAP d'Étrépilly, elles visent à :

✓ Structurer le centre-bourg

Réhabiliter les corps de ferme.

Compléter les dents creuses.

Créer des espaces verts, voiries internes, et liaisons douces.

✓ Créer un volume modéré de logements neufs

Environ 86 à 90 logements à terme, répartis sur 7 secteurs.

Forme majoritairement individuelle, densité maîtrisée et cohérente avec le village.

✓ Assurer une urbanisation qualitative

Retrait systématique de 6 m.

Hauteur max : 11 m.

Emprise au sol : 40 %.

Couture paysagère pour assurer la transition avec les habitations existantes.

✓ Répondre aux besoins en stationnement

2 places/logement + visiteurs.

Espaces perméables privilégiés.

✓ Sécuriser et organiser les circulations

Création ou réhabilitation de voies internes.

Sécurisation des carrefours.

Connexions piétonnes obligatoires.

✓ Préserver l'environnement

Études zones humides si nécessaire.

Protection des arbres remarquables.

Maintien des continuités paysagères.

Zonage et règlement

Le zonage organise le territoire en :

- Zones urbaines (UA, UB, UE),
- Zones à urbaniser (1AU),

- Zones agricoles (A),
- Zones naturelles (N).

Suivi et indicateurs

Des indicateurs permettront d'évaluer :

- la consommation d'espace,
- la production de logements,
- l'évolution du patrimoine naturel,
- la dynamique économique.

Conclusion générale

Le PLU d'Étrépilly vise à :

- relancer une croissance démographique modérée,
- maîtriser l'urbanisation tout en préservant le caractère rural,
- protéger les espaces naturels et agricoles,
- adapter le village aux besoins en logements (environ 35 à construire d'ici 2030),
- sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Après sa désignation, Madame Le Maire d'Étrépilly, Madame Beauvais, a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Les échanges se sont ensuite poursuivis, par voie électronique, mais aussi au cours de points téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion à la mairie d'Étrépilly, a été organisée le lundi 20 octobre 2025, permettant d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

a) Décision d'ouverture d'enquête

L'Arrêté municipal n° 2025-097, en date du 3 novembre 2025, indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du vendredi 21 novembre à 9h00
au lundi 22 décembre 2025 à 12h00.

Que le siège de l'enquête est fixé en mairie d'Étrépilly (place de l'Église, 77139).

Que la mairie d'Étrépilly, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, assurera l'affichage de l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de cette enquête.

Que cet avis sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.

Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie d'Étrépilly les :

- vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- mardi 9 décembre 2025 de 15h00 à 18h00
- lundi 22 décembre 2025 de 9h00 à 12h00

Que chacun pourra consulter et déposer ses observations :

Au siège de l'enquête à la mairie d'Étrépilly, sur le registre d'enquête au format papier mis à disposition

Sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique

Par courrier postal adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique

Par courrier électronique à l'adresse dédiée

Directement auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences

b) Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public comprend :

la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU,

le bilan de la concertation,

un résumé non technique,

une évaluation environnementale complète,

un rapport de présentation,

le PADD,

les OAP,

le règlement écrit et graphique,

les servitudes d'utilité publique,

Plans de zonage

Les annexes (plan de servitudes, plan des risques et contraintes...)

diverses études annexes (zones humides, notice sanitaire).

Avis des PPA

Synthèse avis PPA

c) Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé et/ou de la messagerie par le public.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

Le commissaire enquêteur considère que les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête ont permis une information suffisante du public et elles lui ont donné toutes possibilités de s'exprimer librement et complètement sur le sujet. Tous les éléments nécessaires ont été dûment intégrés dans le dossier de consultation qui était clair et bien présenté.

A l'expiration du délai de l'enquête le 22 décembre 2025, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à 12h00.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier.

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 30 décembre 2025, il a notifié le procès-verbal de synthèse à Madame le Maire d'Étrépilly.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification a été effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

3. L'analyse des observations

Synthèse et analyse des observations du public

Pour ce qui concerne les 3 permanences assurées :

16 visites, 9 observations

Pour ce qui concerne le registre dématérialisé :

21 contributions enregistrées

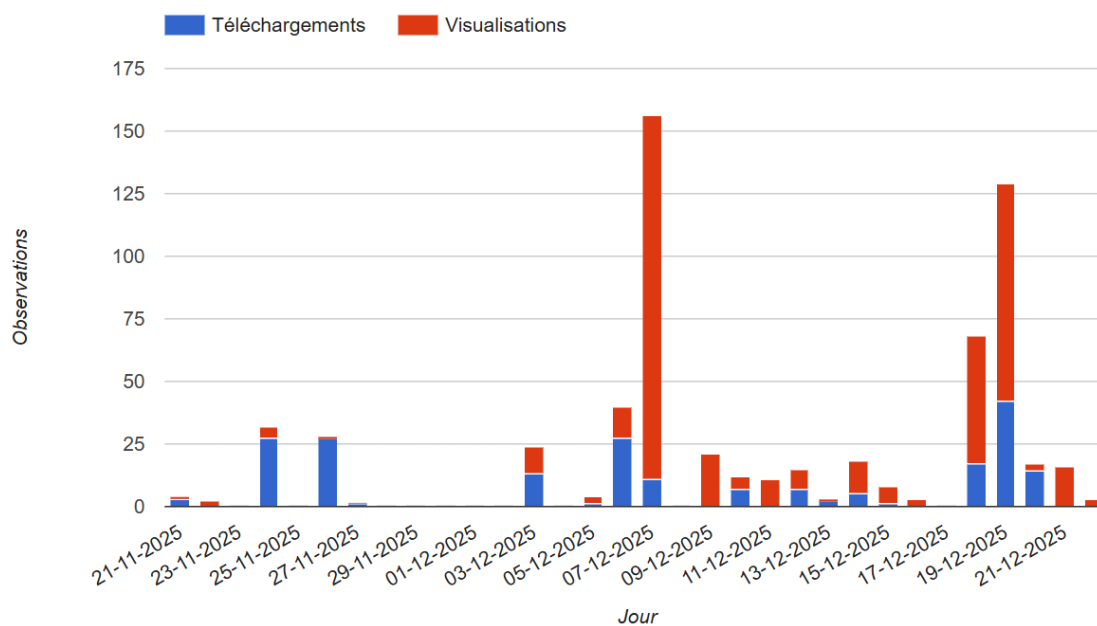
soit un total de 30 observations

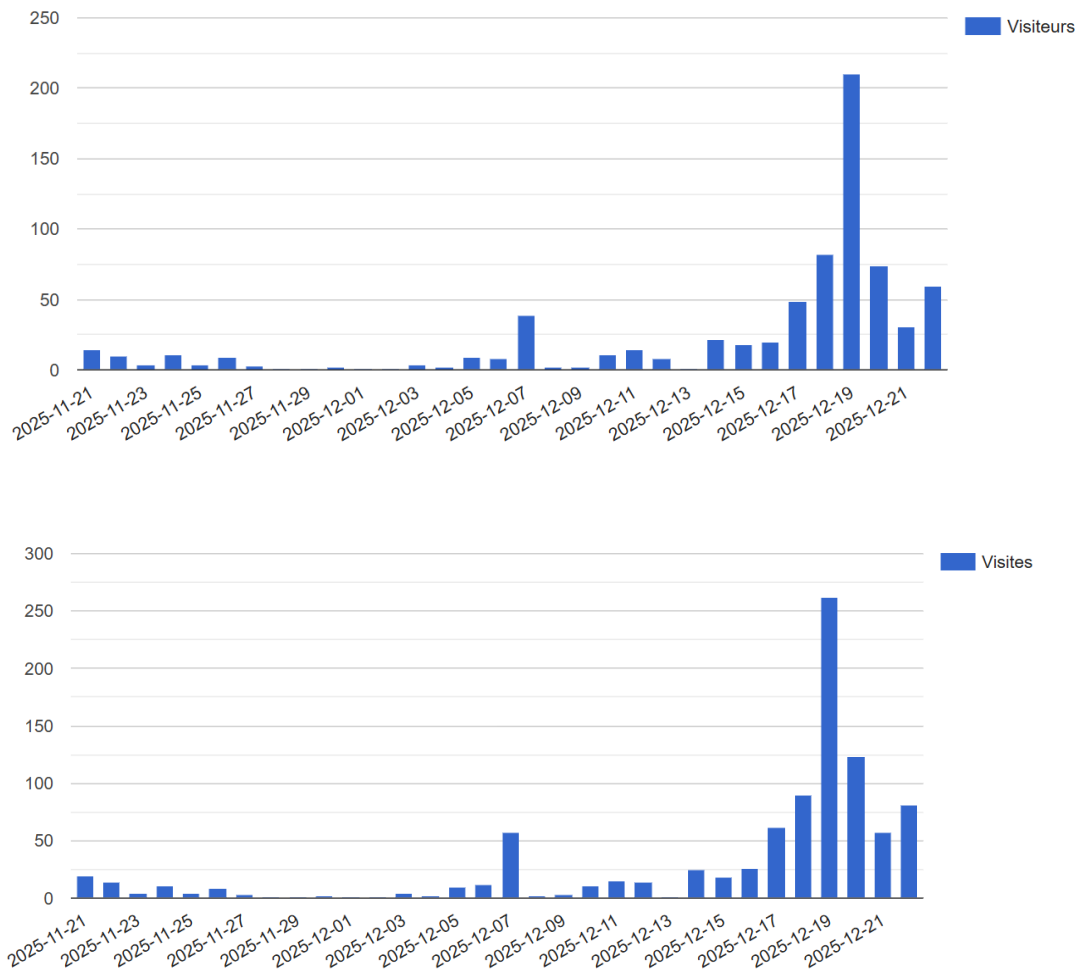
que l'on retrouve en annexe classées de n°1 à n°30

Bilan du registre numérique :

131 visiteurs*; 392 visites*; 21 contributions

* Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde





a. Nature et tonalité générale des contributions

Les 30 observations recueillies traduisent une mobilisation de certains habitants, avec une participation majoritairement argumentée, structurée et détaillée. La tonalité générale est inquiète mais constructive, marquée par :

- une préoccupation forte pour le devenir du village,
- un sentiment récurrent de manque d'information et de concertation,
- une crainte d'une urbanisation jugée excessive ou inadaptée au caractère rural de la commune.

Quelques contributions expriment un soutien au projet, mais elles restent minoritaires et appellent principalement à davantage de pédagogie.

Question centrale : la cohérence du projet de développement

Le point le plus saillant concerne la stratégie globale de développement.

De nombreux contributeurs s'interrogent sur :

la justification des 92 logements prévus, perçus comme disproportionnés au regard :

- de la baisse ou stagnation démographique,
- du nombre de logements vacants,
- des objectifs affichés par la commune (35 logements à l'horizon 2030).

la finalité de cette croissance : pourquoi agrandir le village, pour qui, et avec quels bénéfices pour les habitants actuels ?

Cette interrogation dépasse la seule question du logement et touche à la vision politique et territoriale portée par le PLU.

Densité et équité entre les secteurs (OAP)

Un nombre important d'observations porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

incompréhension des écarts de densité entre OAP,

sentiment d'inégalité de traitement entre propriétaires ou secteurs,

interrogation sur la compatibilité avec le SCOT, notamment lorsque les densités retenues excèdent les minima prescrits,

critique de certains choix d'aménagement (voiries internes, implantation, esthétique).

Ces remarques révèlent un besoin de clarification méthodologique sur les critères ayant conduit aux choix opérés.

Zonage, foncier et droits des propriétaires

Plusieurs contributions, notamment du registre papier, concernent des contestations de zonage :

classement en zones Zh ou UAZh jugé incohérent avec la réalité du terrain,

absence d'inondations constatées historiquement,

comparaison avec d'autres secteurs constructibles proches de la rivière.

Ces observations traduisent un sentiment d'injustice foncière et appellent à une justification technique plus lisible (études hydrauliques, critères objectifs).

Réseaux, eau et risques

Les questions liées aux capacités des réseaux sont récurrentes :

assainissement collectif jugé potentiellement non conforme ou sous-dimensionné,

inquiétudes sur la station d'épuration face à l'augmentation de population,
problèmes existants de pression d'eau, d'électricité et de fibre,
crainte accrue des risques d'inondation et de ruissellement, notamment pour les habitations
situées en contrebas des OAP.

Ces observations soulignent une attente forte de garanties techniques préalables à toute
urbanisation.

Mobilité, circulation et sécurité

La circulation constitue un autre thème majeur :

saturation actuelle des voiries,
stationnement déjà problématique, notamment aux abords de l'école,
crainte d'une dégradation de la sécurité routière et piétonne,
interrogations sur la capacité des transports en commun à absorber une population
supplémentaire.

Plusieurs témoignages évoquent des situations concrètes (stationnement anarchique, accidents,
trottoirs impraticables), donnant à ces remarques un caractère très opérationnel.

Équipements publics et services

Les habitants s'interrogent fortement sur la capacité des équipements publics :

école, cantine, périscolaire déjà contraints,
incertitudes sur les extensions ou adaptations prévues,
impact financier pour la commune.

Ces préoccupations sont directement liées à la crainte que le PLU anticipe insuffisamment les
conséquences de l'urbanisation.

Commerces, emploi et vitalité du village

Un consensus se dégage sur le constat d'un manque de commerces et d'emplois locaux.

Les contributeurs questionnent :

la pertinence d'augmenter la population sans créer d'activités,
la réalité des perspectives d'implantation commerciale,
le risque de transformation du village en commune-dortoir.

Plusieurs contributions proposent des alternatives (agriculture, tourisme, loisirs), révélant une
attente d'un projet de territoire plus diversifié.

Environnement, patrimoine et cadre de vie

Les habitants expriment une forte volonté de préserver :

le patrimoine bâti ancien,
la cohérence architecturale du centre-bourg,
les continuités écologiques,
la qualité paysagère et sonore.

Les avis des Architectes des Bâtiments de France sont cités à plusieurs reprises, avec une attente claire de leur prise en compte effective.

Communication et gouvernance

Enfin, un thème transversal concerne la méthode :

sentiment d'un manque de communication,
difficulté à comprendre des documents jugés complexes,
demande de pédagogie et de transparence,
interrogations sur la neutralité de certaines décisions.

Cette dimension procédurale est essentielle, car elle conditionne l'acceptabilité sociale du projet.

En conclusion, le commissaire enquêteur note que les observations ne traduisent pas un rejet unanime du PLU, mais révèlent :

une adhésion conditionnelle à un développement maîtrisé,
un doute important sur la cohérence, le rythme et les impacts de l'urbanisation proposée,
une demande forte de justifications techniques, de garanties et de dialogue.

L'enquête publique met ainsi en lumière un écart entre la logique réglementaire du projet et la perception des habitants, écart qui pourrait être réduit par :

- une clarification des choix,
- des ajustements ciblés,
- et un effort accru de pédagogie et de concertation.

b. Réponses de la commune

Synthèse des réponses de la mairie d'Étrépilly

1. Stratégie globale et démographie

La commune ne vise pas une urbanisation non maîtrisée mais une croissance modérée.

Le PLU distingue :

35 logements : point mort démographique (maintien de la population).

92 logements : capacité maximale théorique à long terme, issue des potentialités des OAP.

Les OAP ne constituent pas un engagement de construction immédiate ; la commune conserve la maîtrise du rythme.

L'objectif est de :

renouveler les générations,
maintenir les services et équipements,
préserver le caractère rural.

2. Concertation, communication et gouvernance

La mairie reconnaît un ressenti de manque de communication chez certains habitants.

Elle rappelle que la procédure a été menée conformément au cadre réglementaire.

L'enquête publique est présentée comme la phase centrale de transparence et de participation.

Des échanges restent possibles avec les élus sur demande individuelle.

La neutralité des décisions est garantie par :

la transparence des documents,
le respect des règles de déport des élus,
le contrôle des services de l'État.

3. Densité et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les densités sont exprimées en logements par hectare, calculées sur la surface totale des OAP.

Les différences de densité s'expliquent par :

la configuration des sites,
les contraintes environnementales et paysagères,
les besoins en voiries, stationnements et espaces verts.

Il n'existe pas de règle d'égalité entre OAP, mais une cohérence globale communale.

Les densités retenues sont compatibles avec le SCoT et anticipent le SDRIF-E.

Les OAP fixent des principes d'aménagement, non des projets figés.

4. Zonage, droits des propriétaires et zones humides

Le classement en zones Zh / UAZh résulte d'une obligation de reprise des enveloppes DRIEAT, imposée par l'État.

Les critères reposent sur :

inventaires de zones humides,
topographie,
nature des sols,
continuités écologiques.

La commune indique qu'elle ne peut pas modifier ces classements.

Les propriétaires peuvent, à titre individuel, faire réaliser des études de détermination de zones humides.

La constructibilité dépend de multiples paramètres, pas uniquement de la distance à la rivière.

Le recul le long de la Théroouanne est fixé à 6 m, conformément au SCoT.

5. Eau, inondations et eaux pluviales

Le PLU intègre des principes de :

limitation de l'imperméabilisation,
gestion des eaux à la parcelle,
infiltration et rétention.

Le PLU ne dimensionne pas techniquement les réseaux.

Les projets devront démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques existants.

La commune ne peut garantir une absence totale de risque d'inondation.

Des études hydrauliques complémentaires pourront être exigées au stade des projets.

6. Assainissement et eau potable

La station d'épuration est considérée comme conforme réglementairement.

Les 92 logements correspondent à une hypothèse maximale et non immédiate.

Aucune extension lourde n'est programmée à ce stade.

Toute opération devra être compatible avec les capacités existantes.

Les questions de pression d'eau relèvent du gestionnaire du réseau, avec des ajustements possibles si nécessaire.

7. Réseaux techniques (électricité, fibre)

Les réseaux sont jugés compatibles avec le développement progressif envisagé.

Le dimensionnement précis relève des gestionnaires (ENEDIS, Seine-et-Marne Numérique).

Le PLU n'autorise pas d'urbanisation sans desserte satisfaisante.

La maintenance des équipements fibre relève des opérateurs.

8. Mobilité, circulation et stationnement

L'augmentation du trafic est considérée comme progressive.

Les OAP prévoient :

voiries internes,

accès sécurisés,

stationnements sur parcelles privées et visiteurs.

La sécurité piétonne, notamment près de l'école, est identifiée comme un enjeu.

Des aménagements pourront être réalisés en fonction des besoins et des projets.

9. Transports en commun

La desserte actuelle est jugée compatible avec la croissance modérée prévue.

Les évolutions de fréquence relèvent de l'autorité organisatrice.

La commune pourra appuyer des demandes d'adaptation si nécessaire.

10. Équipements publics (école, périscolaire)

La croissance démographique est présentée comme progressive.

Les effectifs scolaires sont suivis en lien avec le SIRP.

Aucune extension lourde n'est programmée à ce stade.

Le PLU permet l'adaptation future des équipements si besoin.

L'impact financier dépendra du rythme réel de développement.

11. Commerces, emploi et vitalité du village

Le PLU ne peut imposer l'implantation de commerces privés.

Il crée toutefois des conditions favorables :

densification du centre-bourg,

autorisation des commerces et services dans certaines zones.

L'objectif est d'éviter une évolution vers un village-dortoir par :

une croissance modérée,

le maintien des équipements et activités,

la mixité fonctionnelle.

12. Environnement, patrimoine et cadre de vie

Le PLU vise la protection :

du patrimoine bâti ancien,

des paysages,

des continuités écologiques.

Les prescriptions architecturales encadrent hauteurs, volumes et matériaux.

Les avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'imposent lorsque requis.

Le corridor écologique SRCE signalé a été pris en compte et corrigé.

c Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que la commune a apporté des réponses claires et précises à toutes les questions relevées sur les différents registres.

Un certain nombre de questions complémentaires ont permis au commissaire enquêteur de clarifier, sécuriser et apprécier la cohérence globale du projet de révision du PLU. Il ne s'agit pas de remettre en cause les orientations du document, mais plutôt de mettre en avant leur justification technique, juridique et opérationnelle.

1. Stratégie démographique

La commune affirme une croissance modérée et maîtrisée ($\approx 1\%/an$), visant le renouvellement générationnel et le maintien des services. La distinction est clairement posée entre :

une capacité maximale théorique de 92 logements (potentialités foncières),

et un point mort démographique de 35 logements, sans valeur d'objectif politique.

La stratégie est donc cohérente, progressive et juridiquement sécurisée.

2. Compatibilité avec le SCoT et documents supra-communaux

Le PLU est présenté comme pleinement compatible avec le SCoT :

- priorité à la densification du tissu existant,
- limitation de la consommation foncière,
- absence d'extension urbaine significative.

Les densités supérieures aux minima du SCoT sont justifiées par une logique de sobriété foncière, concentrée sur les secteurs déjà urbanisés, c'est une position conforme à l'esprit des documents de planification.

3. OAP et choix des densités

Les densités différenciées entre OAP reposent sur une analyse multicritères (urbaine, environnementale, technique et foncière). La commune rejette toute égalité arithmétique au profit d'une cohérence d'ensemble.

Les OAP sont contextualisées et techniquement justifiées.

4. Zonage environnemental et zones humides

Le classement en zones Zh / UAZh repose sur des données réglementaires de l'État (DRIEAT). La commune rappelle qu'elle n'a aucune marge d'ajustement et que les contestations relèvent d'études individuelles.

C'est une position juridiquement conforme au cadre réglementaire.

5. Réseaux, équipements et mobilités

La commune adopte une approche progressive et proportionnée :

pas d'hypothèse de réalisation simultanée des 92 logements,

adaptation des réseaux au fil des projets,

prise en compte des mobilités et de la sécurité, notamment aux abords de l'école.

Cela relève d'une logique réaliste, adaptée à l'échelle communale.

6. Économie locale et cadre de vie

Le PLU agit par leviers indirects pour renforcer la vitalité du centre-bourg (règles d'implantation, centralité, population), sans promesse irréaliste. La préservation du patrimoine est assurée par des prescriptions architecturales et le rôle de l'ABF.

Pour conclure, le commissaire enquêteur constate que la commune a apporté toutes les réponses aux questions posées.

Les réponses de la commune traduisent :

un PLU cohérent, maîtrisé et juridiquement sécurisé, une stratégie de développement prudente et progressive, aucune incohérence majeure relevée par le commissaire enquêteur.

En résumé

La mairie rappelle que le PLU :

- encadre un développement progressif et maîtrisé,
- respecte les documents supra-communaux,
- préserve le caractère rural, l'environnement et le patrimoine,
- n'engage pas de réalisations immédiates,
- laisse les aspects techniques détaillés au stade des projets.

4) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Globalement, tous les avis des PPA sont favorables ou favorables sous réserve, et la commune adopte une posture largement conciliante, en intégrant la majorité des remarques, à l'exception de quelques points structurants assumés politiquement.

a) Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et positionnement communal

Avis de l'ABF

Avis très détaillé et exigeant, centré sur :

la préservation du centre ancien,

la maîtrise des OAP en cœur de bourg,

les formes urbaines, hauteurs, implantations et matériaux,

la limitation des démolitions du bâti agricole ancien.

Forte critique de :

la densification jugée excessive,

des hauteurs supérieures à R+1+combles,

des retraits systématiques,

l'absence d'étude de mutabilité du bâti existant.

Positionnement de la commune

Accord sur de nombreux points techniques :

intégration des prescriptions architecturales (toitures, matériaux, volets, clôtures),

mise à jour juridique (Code du patrimoine, SUP),

interdiction des toitures terrasses dans le centre ancien,

priorité donnée à la réhabilitation plutôt qu'à la démolition.

Désaccord assumé sur certains principes structurants :

maintien du recul de 6 m pour préserver le stationnement sur rue,

refus de réduire excessivement les hauteurs sans souplesse,

liberté laissée aux propriétaires sur certaines implantations.

La commune affirme qu'aucune démolition n'est prévue dans les OAP et que les bâtiments devront être réhabilités en priorité.

Le commissaire enquêteur constate que la position de la commune est équilibrée mais ferme, intégration réglementaire large, mais maintien d'orientations jugées nécessaires au fonctionnement du bourg.

b) Avis de l'État (Préfecture / DDT) et positionnement communal

Avis de la DDT

Avis favorable sous réserve, très complet.

Réserves portant principalement sur :

la consommation foncière et sa justification,

la cohérence RP / PADD / OAP,

la mobilité (stationnement, PMR, covoiturage),

les risques (inondation, bruit, argiles),

la mise à jour de données et annexes (SUP, bruit, eau, énergie).

Positionnement de la commune

Accord quasi systématique sur les remarques.

Engagement explicite de :

compléter le rapport de présentation,

renforcer les volets mobilité, environnement, climat-énergie,

corriger les incohérences et données obsolètes,

intégrer l'ensemble des remarques de la DDT.

La commune adopte une stratégie de sécurisation juridique maximale du PLU.

c) Avis de la SNCF et positionnement communal

Avis SNCF

Avis favorable.

Rappels sur :

les servitudes ferroviaires (T1),

la consultation obligatoire pour les projets proches des voies,

les obligations acoustiques.

Positionnement communal

Accord total.

Engagement à :

intégrer les servitudes,

mettre à jour les coordonnées,

rappeler les obligations lors des autorisations d'urbanisme.

d) Avis de la CCI et positionnement communal

Avis CCI

Avis favorable avec recommandations :

encadrer l'artisanat et le commerce dans le règlement,

localiser préférentiellement les commerces dans les OAP du bourg,

préserver le stationnement et l'accessibilité.

Positionnement communal

Accord sur l'ensemble des recommandations.

Acceptation d'un encadrement plus précis des implantations économiques.

e) Avis du Département, CCPO, Chambre d'agriculture, CMA, Région

Avis favorables sans réserve majeure

Recommandations principalement techniques (voirie, mobilités douces, agriculture, compatibilité SCoT/SDAGE).

Position communale : accord général, avec intégration des remarques lorsque nécessaire.

f) Synthèse finale

Ce que montre clairement le document

La commune :

intègre la très grande majorité des avis des PPA,

sécurise juridiquement son PLU,

accepte des ajustements significatifs après enquête publique.

Points de vigilance maintenus

Certaines orientations structurantes sont assumées politiquement, notamment :

le recul des constructions,

la gestion du stationnement,

une densification jugée maîtrisée par la commune mais discutée par l'ABF.

Conclusion générale

Le document traduit :

un PLU largement consolidé par les avis des PPA,

une commune ouverte au dialogue,

mais qui maintient une ligne directrice claire sur l'équilibre entre développement, stationnement et cadre de vie

5. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Étrépilly s'inscrit dans les obligations réglementaires issues du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme. Elle vise à apprécier, de manière proportionnée aux enjeux du territoire, les incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement et à vérifier la prise en compte effective des objectifs de développement durable.

Objectifs et articulation avec les documents de planification

L'évaluation environnementale met en évidence une bonne articulation du projet de PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT Marne-Ourcq, le PDUIF, le SRCAE et le SRCE d'Île-de-France.

Les orientations du PADD, fondées sur un développement démographique modéré, la densification du tissu urbain existant, la limitation de la consommation foncière et la

préservation des espaces agricoles et naturels, apparaissent cohérentes avec les objectifs de ces documents.

Le projet prévoit une consommation limitée de l'espace agricole, strictement encadrée (1,1 hectare), conforme aux orientations du SCoT, et privilégie le renouvellement urbain, la réhabilitation du bâti existant et le comblement des dents creuses.

État initial de l'environnement et enjeux identifiés

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence un territoire à dominante agricole et naturelle, structuré par la vallée de la Théroouanne, support d'une trame bleue et de continuités écologiques majeures, ainsi que par des massifs boisés et des espaces humides sensibles.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent :

- la préservation des espaces agricoles du plateau ;
- la protection des zones humides, des cours d'eau et de la ressource en eau potable ;
- le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleue) ;
- la maîtrise des risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles) ;
- la qualité du cadre de vie, des paysages et du patrimoine bâti ;
- la limitation des nuisances liées aux circulations et au trafic routier.

L'analyse prospective montre qu'en l'absence de PLU, une urbanisation moins maîtrisée, fondée sur le RNU, pourrait générer des impacts négatifs sur les milieux naturels, la qualité paysagère et la ressource en eau.

Incidences du projet de PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'évaluation conclut que les incidences environnementales du projet de PLU sont globalement limitées et maîtrisées, compte tenu :

- du recentrage des opérations d'aménagement dans le tissu urbain existant ;
- du classement étendu des espaces agricoles (zone A) et naturels (zone N) ;
- de la protection réglementaire des boisements, zones humides, cours d'eau et corridors écologiques ;
- de l'encadrement précis des Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrant des prescriptions paysagères, environnementales et de gestion des eaux pluviales.

Les mesures d'évitement et de réduction reposent principalement sur le zonage, le règlement, les OAP et l'obligation d'études spécifiques (zones humides, gestion des eaux, risques). Les incidences résiduelles apparaissent faibles et ne justifient pas la mise en œuvre de mesures compensatoires significatives.

Incidences Natura 2000

La commune d'Étrépilly n'étant pas concernée par la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire, l'évaluation conclut à l'absence d'incidence notable du projet de PLU sur le réseau Natura 2000, directe ou indirecte.

Suivi environnemental

Des indicateurs de suivi environnemental sont définis afin de permettre l'évaluation, dans le temps, des effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de consommation foncière, de protection des milieux naturels, de gestion de l'eau, de mobilités et de qualité du cadre de vie.

Conclusion

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, l'évaluation environnementale conclut que le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Étrépilly prend de manière satisfaisante en compte les enjeux environnementaux du territoire, qu'il limite ses incidences potentielles et qu'il s'inscrit dans une logique de développement équilibré et durable. Les choix retenus apparaissent justifiés, proportionnés et compatibles avec les objectifs de protection de l'environnement et les documents de planification de rang supérieur.

Commune d'Étrépilly



2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ÉTRÉPILLY

1. Généralités

a) Objet de l'enquête

La procédure engagée porte sur une révision du Plan Local d'Urbanisme, telle que prévue par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées, visent principalement :

l'adaptation du zonage et du règlement afin de permettre de nouvelles opérations d'urbanisation.

la mise en compatibilité de certaines orientations avec les documents supra-communaux.

l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur plusieurs secteurs identifiés.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Madame le Maire et couvre tout le territoire d'Étrépilly, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, par arrêté municipal n° 2025-097 en date du 3 novembre 2025, il a été procédé à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Étrépilly.

Cette révision a pour objet de doter la commune d'un document d'urbanisme conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, encadrant son développement pour les années à venir.

Le porteur du projet est la commune d'Étrépilly, qui représente l'autorité compétente chargée de l'organisation de cette enquête et aussi le maître d'ouvrage.

b) Présentation du projet

La commune a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'adapter son territoire aux enjeux actuels de développement, d'environnement et de cadre de vie.

Il s'agit de fixer les grandes orientations d'aménagement et définir les règles d'urbanisme applicables à l'ensemble du territoire communal : zones constructibles, espaces naturels, préservation du patrimoine, mobilités, équipements publics, etc.

Après plusieurs mois d'études, de concertation avec les habitants, les partenaires institutionnels et les services de l'État, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 21 mars 2025.

Le PLU d'Étrépilly vise à :

relancer une croissance démographique modérée,

maîtriser l'urbanisation tout en préservant le caractère rural,

protéger les espaces naturels et agricoles,
adapter le village aux besoins en logements (environ 35 à construire d'ici 2030),
sécuriser les déplacements et améliorer le cadre de vie

L'enquête publique permet à chaque habitant, propriétaire, association ou acteur local de s'informer sur le projet, d'exprimer ses observations, propositions ou contre-propositions avant son approbation définitive.

c) Déroulement de l'enquête

Après sa désignation, Madame Le Maire d'Étrépilly, Madame Beauvais, a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Les échanges se sont ensuite poursuivis, par voie électronique, mais aussi au cours de points téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion à la mairie d'Étrépilly, a été organisée le lundi 20 octobre 2025, permettant d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

Décision d'ouverture d'enquête

L'Arrêté municipal n° 2025-097, en date du 3 novembre 2025, indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du vendredi 21 novembre à 9h00
au lundi 22 décembre 2025 à 12h00.

Que le siège de l'enquête est fixé en mairie d'Étrépilly (place de l'Eglise, 77139).

Que la mairie d'Étrépilly, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, assurera l'affichage de l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de cette enquête.

Que cet avis sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.

Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie d'Étrépilly les :

- vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- mardi 9 décembre 2025 de 15h00 à 18h00

□ lundi 22 décembre 2025 de 9h00 à 12h00

Que chacun pourra consulter et déposer ses observations :

Au siège de l'enquête à la mairie d'Étrépilly, sur le registre d'enquête au format papier mis à disposition

Sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique

Par courrier postal adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique

Par courrier électronique à l'adresse dédiée

Directement auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences

Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public comprend :

la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU,

le bilan de la concertation,

un résumé non technique,

une évaluation environnementale complète,

un rapport de présentation,

le PADD,

les OAP,

le règlement écrit et graphique,

les servitudes d'utilité publique,

Plans de zonage

Les annexes (plan de servitudes, plan des risques et contraintes,...)

diverses études annexes (zones humides, notice sanitaire).

Avis des PPA

Synthèse avis PPA

Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé et/ou de la messagerie par le public.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

Le commissaire enquêteur considère que les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête ont permis une information suffisante du public et elles lui ont donné toutes possibilités de s'exprimer librement et complètement sur le sujet. Tous les éléments nécessaires ont été dûment intégrés dans le dossier de consultation qui était clair et bien présenté.

A l'expiration du délai de l'enquête le 22 décembre 2025, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à 12h00.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier.

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 30 décembre 2025, il a notifié le procès-verbal de synthèse à Madame le Maire d'Étrépilly.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification a été effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

2) Mes conclusions motivées

a) Sur la légalité de la procédure

J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la connaissance du public de manière appropriée (affichage, internet).

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil adaptées aux locaux de la mairie. Je souhaite aussi souligner la qualité d'accueil et de coopération du personnel municipal. L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière.

A l'issue de l'enquête publique je constate que :

La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département de Seine-et-Marne, département d'implantation du projet, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune.

Ce même dossier était consultable en ligne sur le registre dématérialisé.

Un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie.

Le public pouvait déposer ses observations et propositions et consulter les observations et propositions déposées sur le site dédié ou les adresser à une adresse courriel.

Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur.

Tous les termes de l'arrêté d'ouverture ont donc bien été respectés.

Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.

Je considère donc que l'enquête s'est réalisée dans des conditions parfaitement réglementaires.

b) Sur le cadre environnemental

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme d'Étrépilly a été conduite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et de manière proportionnée aux enjeux du territoire. Elle met en évidence une bonne articulation du projet avec les documents de planification supra-communaux, notamment le SCoT Marne-Ourcq, le PDUIF, le SRCAE et le SRCE.

Le projet de PLU privilégie un développement urbain maîtrisé, fondé sur la densification du tissu existant et une consommation foncière limitée, compatible avec les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés, relatifs à la ressource en eau, aux zones humides, aux continuités écologiques, aux paysages et aux risques naturels, sont globalement pris en compte par le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement. Les incidences environnementales potentielles apparaissent limitées et maîtrisées, grâce à des mesures d'évitement et de réduction intégrées au projet.

La commune n'étant pas concernée par un site Natura 2000, aucune incidence notable sur ce réseau n'est identifiée.

Des indicateurs de suivi permettent par ailleurs d'apprécier les effets de la mise en œuvre du PLU dans le temps.

En conséquence, l'évaluation environnementale conclut à un projet de PLU globalement équilibré et compatible avec les objectifs de protection de l'environnement.

c) Sur les avis des PPA

L'analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Étrépilly met en évidence une appréciation globalement favorable du projet, sans opposition de principe.

Les avis recueillis confirment la compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux, ainsi que la cohérence des orientations du PADD, fondées sur un développement maîtrisé, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg et la préservation des espaces agricoles et naturels. Les réserves formulées portent essentiellement sur des ajustements techniques et des compléments rédactionnels, destinés à renforcer la lisibilité, la cohérence interne et la sécurité juridique du document.

La commune a apporté une réponse argumentée et proportionnée aux remarques de l'État, en s'engageant à compléter le rapport de présentation, à renforcer les liens entre les différentes pièces du PLU et à améliorer la prise en compte des mobilités, des risques, de l'environnement et des servitudes. Ces évolutions vont dans le sens d'une meilleure robustesse réglementaire du document.

S'agissant de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, la commune a intégré un nombre significatif de recommandations relatives à la qualité architecturale et paysagère, tout en maintenant certains choix d'aménagement jugés nécessaires au fonctionnement du bourg, notamment en matière de stationnement et de gabarit des constructions. Ces choix apparaissent clairement explicités et assumés, sans remettre en cause la préservation du patrimoine bâti existant.

Les remarques des autres PPA (SNCF, CCI, Département, intercommunalité, chambres consulaires et Région) ont été prises en compte de manière satisfaisante, notamment sur les questions de servitudes, de mobilités, d'activités économiques et d'agriculture.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il ressort que la commune a pris en compte la très grande majorité des observations formulées, tout en conservant une cohérence d'ensemble et une vision claire de son projet de territoire.

d) Sur la prise en compte des observations du public et des questions complémentaires du commissaire enquêteur

Je constate que la commune a apporté toutes les réponses aux questions posées.

Les réponses de la commune traduisent un PLU cohérent, maîtrisé et juridiquement sécurisé, une stratégie de développement prudente et progressive.

Je n'ai relevé aucune incohérence majeure sur ce projet.

J'ai sollicité des compléments visant à apprécier la cohérence et la solidité du projet de PLU. La commune justifie une croissance démographique modérée d'environ 1 % par an, fondée sur le renouvellement générationnel.

La capacité maximale de 92 logements correspond à un potentiel théorique à long terme et non à un objectif de réalisation immédiate.

Le projet de PLU apparaît compatible avec le SCoT, privilégiant la densification du tissu existant et la sobriété foncière.

Les densités différenciées des OAP sont étayées par une analyse multicritères adaptée aux spécificités de chaque site.

Le zonage environnemental repose sur des données réglementaires produites par l'État, sans marge d'ajustement communale.

La capacité des réseaux et équipements est appréciée de manière progressive et proportionnée au rythme réel des projets.

Les enjeux de mobilité et de sécurité, notamment aux abords de l'école, sont intégrés dans les principes d'aménagement.

Le PLU mobilise des outils réglementaires adaptés pour renforcer la vitalité du centre-bourg. Ces éléments me conduisent à considérer le projet de PLU comme cohérent, maîtrisé et juridiquement sécurisé, sans remise en cause majeure

3) Avis et recommandations

Après avoir :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier,
- pris connaissance des observations du public,

- rencontré les habitants lors des permanences,
- analysé les réponses apportées par la commune,

j'estime que :

le projet de révision du PLU repose sur une base réglementaire solide,
il s'inscrit dans les objectifs du Code de l'urbanisme et du SCoT Marne-Ourcq,
il affiche une volonté réelle de maîtrise de la consommation foncière et de préservation du caractère rural de la commune.

Toutefois, l'enquête publique met en évidence un écart de perception entre :

la logique technique et prospective du document, et la compréhension qu'en ont une partie des habitants.

Cet écart ne constitue pas, à mon sens, un rejet du projet, mais révèle :

un besoin de clarification,

une attente de garanties,

et une vigilance forte sur la mise en œuvre concrète des orientations prévues.

En conséquence,

au vu :

du bon déroulement de l'enquête publique,

de la qualité globale du dossier présenté,

de la participation effective du public,

de l'absence d'irrégularité procédurale,

et des éléments de réponse apportés par la commune,

**J'émet un AVIS FAVORABLE à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'Étrépilly,**

assorti des recommandations suivantes :

1. Information et pédagogie

Je recommande que la commune assure, à l'issue de l'approbation du PLU, une information claire et accessible à destination de la population, afin de préciser la portée du document, le rôle des OAP et la distinction entre capacités maximales théoriques et réalisations effectives.

2. Suivi du développement communal

Je recommande la mise en place d'un suivi régulier du développement urbain, portant sur la production de logements, l'évolution démographique, les équipements publics et les capacités des réseaux, afin de garantir une urbanisation progressive et maîtrisée.

3. Mise en œuvre des OAP

Je recommande que la commune veille, lors de l'instruction des projets, à une application cohérente et équilibrée des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en justifiant les différences de densité et en assurant une insertion urbaine, architecturale et paysagère de qualité, notamment dans le centre-bourg.

4. Gestion des eaux pluviales et prévention des risques

Je recommande une vigilance particulière en matière de gestion des eaux pluviales, avec la mise en œuvre de dispositifs adaptés et, le cas échéant, la réalisation d'études, afin de ne pas aggraver les risques existants pour les secteurs situés en aval ou en contrebas.

5. Circulation, sécurité et équipements

Je recommande que la commune porte une attention particulière aux conditions de circulation et de sécurité, notamment aux abords de l'école et des équipements publics, et s'assure de la compatibilité des projets avec les capacités des réseaux et équipements existants.

Fait à Mitry Mory, le 21 janvier 2026

Le Commissaire Enquêteur

Frédéric ROLAND

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédéric Roland', with a large, stylized initial 'F' and a long horizontal stroke extending to the right.

Liste des annexes

- 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Melun
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 4 PV de Synthèse des observations
- 5 Réponse au PV de synthèse
- 7 Synthèse avis PPA

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

17/09/2025

N° E25000078 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 13/09/2025, la lettre par laquelle Madame la maire de la Commune d'Etrepilly demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrepilly* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Frédéric ROLAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Joël CHAFFARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à Madame la maire de la Commune d'Etrepilly, à Monsieur Frédéric ROLAND et à Monsieur Joël CHAFFARD.

Fait à Melun, le 17/09/2025

Le premier vice-président,


O. DI CANDIA

ARRETE DU MAIRE N° 2025-097

ARRÊTÉ DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION D'UN PLU COMMUNAL

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2014-41 du 28 novembre 2014 prescrivant la révision d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 21 mars 2025 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 13 mars 2025 confirmant la volonté communal de moderniser son PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 20 mars 2025 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Melun, en date du 17 septembre 2025 désignant un commissaire enquêteur.

ARRETE

Article premier

Il sera procédé, du vendredi 21 novembre 2025 à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00, à une enquête publique portant sur le plan local d'urbanisme de la commune d'Etrépilly, sous la responsabilité de Madame le maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Monsieur Roland a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la présidente du tribunal administratif, et Monsieur Chaffard en tant que commissaire suppléant.

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1° La délibération du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

2° Le bilan de la concertation ;

3° Le projet de plan local d'urbanisme, comprenant : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement, le zonage et les annexes ;

4° Les avis émis par les personnes publiques associées ;

5° L'avis de l'autorité environnementale ;

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune d'Etrépilly : <https://www.etrepilly.fr/>



Mairie d'Etrépilly
Département de Seine-et-Marne

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera déposé à la Mairie d'Etrépilly, du vendredi 21 novembre 2025 à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00 afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture les Lundi (9h-11h30), Mardi (15h-18h), Jeudi (15h-18h), Vendredi (9h-12h) et le 1er et 3ème samedi du mois (9h-12h).

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur Roland commissaire enquêteur à la mairie d'Etrépilly, ou par mail à l'adresse revision-plu-etrepilly@mail.registre-numerique.fr

en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme d'Etrépilly » et à l'attention du commissaire enquêteur.

Article 5

Monsieur Roland sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à Etrépilly :

- Le vendredi 21 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Le mardi 9 décembre 2025 de 15h00 à 18h00
- Le lundi 22 décembre 2025 de 09h00 à 12h00

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 7 novembre 2025 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 21 novembre 2025 et le 29 novembre 2025 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie d'Etrépilly ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune et sur le site internet <https://www.etrepilly.fr/>

Article 7

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le lundi 22 décembre 2025 à 12h00.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, Madame le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.



Mairie d'Etrépilly

Département de Seine-et-Marne

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Madame le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables, sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.



Mairie d'Etrépilly
Département de Seine-et-Marne

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Etrépilly et sur le site internet <https://www.etrepilly.fr/> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.

Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait à Etrépilly, le 3/11/2025



Le Maire,


Bernadette BEAUVAIS

PORTEUR DU PROJET
Mairie d'Etrépilly

Département de la Seine-et-Marne

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la demande
de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'Etrépilly**

*Ouverte du vendredi 21 novembre à 9h00
au lundi 22 décembre 2025 à 12h00*

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
des observations reçues**

Etabli par
Frédéric Roland : commissaire enquêteur

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête

La commune d'Étrépilly a engagé la révision de son document d'urbanisme afin de remplacer l'ancien POS devenu caduc en 2017. Le nouveau PLU a pour objectif d'encadrer le développement communal pour les 10 à 15 prochaines années, en conciliant besoins en logements, attractivité du territoire et préservation du cadre de vie rural.

La procédure engagée porte sur une révision du Plan Local d'Urbanisme, telle que prévue par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées, visent principalement :

- l'adaptation du zonage et du règlement afin de permettre de nouvelles opérations d'urbanisation.
- la mise en compatibilité de certaines orientations avec les documents supra-communaux.
- l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur plusieurs secteurs identifiés.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Madame le Maire et couvre tout le territoire d'Étrépilly, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

1.2. Contexte réglementaire

Cette enquête relative à la demande de révision du PLU, a été réalisée en application des articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement, des articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 du code de l'urbanisme.

Par décision, en date du 17 septembre 2025, Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Frédéric Roland en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'Arrêté municipal n° 2025-097 du 3 novembre 2025, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du vendredi 21 novembre à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00 inclus.

1.3. Objectif du procès-verbal de synthèse

Le présent procès-verbal de synthèse a pour objectif de permettre au responsable du projet, de prendre connaissance des préoccupations et suggestions du public qui se sont exprimées pendant l'enquête publique. Il est aussi un moyen pour le commissaire enquêteur de lui faire part, à l'issue de cette enquête, des différentes interrogations nées de son analyse du dossier.

Par ce moyen, le commissaire enquêteur sollicite les observations en réponse du porteur du projet sur les différents points soulevés.

1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Après sa désignation, Madame Le Maire d'Etrépilly, Madame Beauvais, a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Les échanges se sont ensuite poursuivis, par voie électronique, mais aussi au cours de points téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion à la mairie d'Etrépilly, a été organisée le lundi 20 octobre 2025, permettant d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

1. Décision d'ouverture d'enquête

L'Arrêté municipal n° 2025-097, en date du 3 novembre 2025, indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du vendredi 21 novembre à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00.
- Que le siège de l'enquête est fixé en mairie d'Etrépilly (place de l'Eglise, 77139).
- Que la mairie d'Etrépilly, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, assurera l'affichage de l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de cette enquête.
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie d'Etrépilly les :
 - vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
 - mardi 9 décembre 2025 de 15h00 à 18h00
 - lundi 22 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Que chacun pourra consulter et déposer ses observations :
 - Au siège de l'enquête à la mairie d'Etrépilly, sur le registre d'enquête au format papier mis à disposition
 - Sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique
 - Par courrier postal adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique
 - Par courrier électronique à l'adresse dédiée
 - Directement auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences

2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public comprend :

- la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU,
- le bilan de la concertation,

- un résumé non technique,
- une évaluation environnementale complète,
- un rapport de présentation,
- le PADD,
- les OAP,
- le règlement écrit et graphique,
- les servitudes d'utilité publique,
- diverses études annexes (zones humides, notice sanitaire).

3. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé et/ou de la messagerie par le public.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques ont été respectées et appliquées, l'enquête s'est donc déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

1.5. Le bilan de la participation du public au cours de cette enquête publique

Pour ce qui concerne les 3 permanences assurées :

- **16 visites, 9 observations**

Pour ce qui concerne le registre dématérialisé :

- **21 contributions enregistrées**

**soit un total de 30 observations
que l'on retrouve en annexe classées de n°1 à n°30**

Bilan du registre numérique :

131 visiteurs*; 392 visites*; 21 contributions

** Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde*

1.6. Analyse synthétique des observations du public

1. Nature et tonalité générale des contributions

Les 30 observations recueillies traduisent une mobilisation de certains habitants, avec une participation majoritairement argumentée, structurée et détaillée. La tonalité générale est inquiète mais constructive, marquée par :

- une préoccupation forte pour le devenir du village,
- un sentiment récurrent de manque d'information et de concertation,
- une crainte d'une urbanisation jugée excessive ou inadaptée au caractère rural de la commune.

Quelques contributions expriment un soutien au projet, mais elles restent minoritaires et appellent principalement à davantage de pédagogie.

2. Question centrale : la cohérence du projet de développement

Le point le plus saillant concerne la stratégie globale de développement.

De nombreux contributeurs s'interrogent sur :

- la justification des 92 logements prévus, perçus comme disproportionnés au regard :
 - de la baisse ou stagnation démographique,
 - du nombre de logements vacants,
 - des objectifs affichés par la commune (35 logements à l'horizon 2030).

- la finalité de cette croissance : pourquoi agrandir le village, pour qui, et avec quels bénéfices pour les habitants actuels ?
Cette interrogation dépasse la seule question du logement et touche à la vision politique et territoriale portée par le PLU.

3. Densité et équité entre les secteurs (OAP)

Un nombre important d'observations porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- incompréhension des écarts de densité entre OAP,
- sentiment d'inégalité de traitement entre propriétaires ou secteurs,
- interrogation sur la compatibilité avec le SCOT, notamment lorsque les densités retenues excèdent les minima prescrits,
- critique de certains choix d'aménagement (voiries internes, implantation, esthétique).

Ces remarques révèlent un besoin de clarification méthodologique sur les critères ayant conduit aux choix opérés.

4. Zonage, foncier et droits des propriétaires

Plusieurs contributions, notamment du registre papier, concernent des contestations de zonage :

- classement en zones Zh ou UAZh jugé incohérent avec la réalité du terrain,
- absence d'inondations constatées historiquement,
- comparaison avec d'autres secteurs constructibles proches de la rivière.

Ces observations traduisent un sentiment d'injustice foncière et appellent à une justification technique plus lisible (études hydrauliques, critères objectifs).

5. Réseaux, eau et risques

Les questions liées aux capacités des réseaux sont récurrentes :

- assainissement collectif jugé potentiellement non conforme ou sous-dimensionné,
- inquiétudes sur la station d'épuration face à l'augmentation de population,
- problèmes existants de pression d'eau, d'électricité et de fibre,
- crainte accrue des risques d'inondation et de ruissellement, notamment pour les habitations situées en contrebas des OAP.

Ces observations soulignent une attente forte de garanties techniques préalables à toute urbanisation.

6. Mobilité, circulation et sécurité

La circulation constitue un autre thème majeur :

- saturation actuelle des voiries,
- stationnement déjà problématique, notamment aux abords de l'école,
- crainte d'une dégradation de la sécurité routière et piétonne,
- interrogations sur la capacité des transports en commun à absorber une population supplémentaire.

Plusieurs témoignages évoquent des situations concrètes (stationnement anarchique, accidents, trottoirs impraticables), donnant à ces remarques un caractère très opérationnel.

7. Équipements publics et services

Les habitants s'interrogent fortement sur la capacité des équipements publics :

- école, cantine, périscolaire déjà contraints,
- incertitudes sur les extensions ou adaptations prévues,
- impact financier pour la commune.

Ces préoccupations sont directement liées à la crainte que le PLU anticipe insuffisamment les conséquences de l'urbanisation.

8. Commerces, emploi et vitalité du village

Un consensus se dégage sur le constat d'un manque de commerces et d'emplois locaux.

Les contributeurs questionnent :

- la pertinence d'augmenter la population sans créer d'activités,
- la réalité des perspectives d'implantation commerciale,
- le risque de transformation du village en commune-dortoir.

Plusieurs contributions proposent des alternatives (agriculture, tourisme, loisirs), révélant une attente d'un projet de territoire plus diversifié.

9. Environnement, patrimoine et cadre de vie

Les habitants expriment une forte volonté de préserver :

- le patrimoine bâti ancien,
- la cohérence architecturale du centre-bourg,
- les continuités écologiques,
- la qualité paysagère et sonore.

Les avis des Architectes des Bâtiments de France sont cités à plusieurs reprises, avec une attente claire de leur prise en compte effective.

10. Communication et gouvernance

Enfin, un thème transversal concerne la méthode :

- sentiment d'un manque de communication,
- difficulté à comprendre des documents jugés complexes,
- demande de pédagogie et de transparence,
- interrogations sur la neutralité de certaines décisions.

Cette dimension procédurale est essentielle, car elle conditionne l'acceptabilité sociale du projet.

Conclusion synthétique

Les observations ne traduisent pas un rejet unanime du PLU, mais révèlent :

- une adhésion conditionnelle à un développement maîtrisé,
- un doute important sur la cohérence, le rythme et les impacts de l'urbanisation proposée,
- une demande forte de justifications techniques, de garanties et de dialogue.

L'enquête publique met ainsi en lumière un écart entre la logique réglementaire du projet et la perception des habitants, écart qui pourrait être réduit par :

- une clarification des choix,
- des ajustements ciblés,

- et un effort accru de pédagogie et de concertation.

1.7. Questions issues de l'ensemble des observations, classées par thème

A Stratégie globale et justification du PLU

1. Pourquoi vouloir agrandir la commune alors que la population est stable ou en baisse ?
2. Quel est l'intérêt communal à autoriser 92 logements, alors que l'objectif affiché est de 35 logements à l'horizon 2030 ?
3. Pourquoi ne pas prioriser la réhabilitation des logements vacants avant de créer de nouveaux logements ?
4. La commune anticipe-t-elle une croissance continue à long terme (150 logements d'ici 2055) ?
5. Comment le PLU garantit-il le maintien du caractère rural du village ?
6. Le projet est-il compatible avec les attentes réelles des habitants, compte tenu du manque de concertation perçu ?

B Communication, concertation et transparence

7. Pourquoi la communication municipale sur la révision du PLU a-t-elle été jugée insuffisante par de nombreux habitants ?
8. Pourquoi ne pas avoir utilisé davantage les outils existants (boîitage, réseaux sociaux, ...) ?
9. Est-il possible d'organiser une réunion pédagogique explicative post-enquête pour clarifier le PLU et les OAP ?
10. Comment garantir la neutralité de la mairie, notamment lorsque des élus ou proches sont propriétaires de terrains concernés ?
11. Pourquoi certaines décisions semblent-elles déjà actées avant l'enquête publique ?

C Densité, OAP et équité entre secteurs

12. Comment est calculée la densité de logements par hectare ?
13. Pourquoi existe-t-il de forts écarts de densité entre les OAP (ex. OAP 4 à 13 logts/ha vs 25 ailleurs) ?

14. Pourquoi certaines OAP très vastes sont-elles moins densifiées que d'autres plus petites ?
15. Pourquoi avoir choisi des densités supérieures aux minima du SCOT ?
16. Existe-t-il une règle d'équité ou de cohérence entre les différentes OAP ?
17. Les projets OAP sont-ils figés ou encore modifiables ?

D Zonage, classement des parcelles et droits des propriétaires

18. Pourquoi certaines parcelles historiquement sèches sont-elles classées en zone Zh / UAZh ?
19. Sur quels critères objectifs repose ce classement (études hydrauliques, historiques d'inondation) ?
20. Est-il possible de modifier le zonage de certaines parcelles jugées incohérentes ? (obs n° 4 / parcelle B1019, obs n°19 / proximité cimetière, obs n° 22 et 24 / parcelles 192 & 194, obs n° 23 et 25)
21. Pourquoi certaines parcelles proches de la rivière sont constructibles alors que d'autres, plus éloignées, ne le sont pas ?
22. Pourquoi réduire le recul le long de la Théroouanne de 10 m à 6 m ?
23. Quels travaux restent autorisés en bord de rivière (extensions, gîtes, serres, annexes) ?

E Eau, inondations et gestion des eaux pluviales

24. Quelles mesures concrètes sont prévues pour limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ?
25. Les réseaux d'eaux pluviales sont-ils dimensionnés pour des épisodes climatiques extrêmes ?
26. Comment seront protégées les habitations situées en contrebas des OAP ?
27. Peut-on garantir par écrit l'absence de risque d'inondation pour les riverains ?
28. Des études hydrauliques complémentaires sont-elles prévues ?

F Assainissement et eau potable

29. La station d'épuration est-elle conforme réglementairement ?
30. Dispose-t-elle d'une capacité suffisante pour accueillir 92 logements supplémentaires ?

- 31. Des travaux de mise à niveau sont-ils programmés ?
- 32. Comment éviter les baisses de pression d'eau potable déjà constatées ?

G Réseaux (électricité, fibre, infrastructures)

- 33. Le réseau électrique est-il dimensionné pour la nouvelle population ?
- 34. Des travaux sont-ils prévus pour éviter coupures et chutes de tension ?
- 35. Comment garantir une fibre fonctionnelle et non saturée ?
- 36. Qui sera responsable de la sécurisation et maintenance des armoires fibre ?

H Mobilité, circulation et stationnement

- 37. Comment sera gérée l'augmentation du trafic routier (jusqu'à 180 véhicules supplémentaires) ?
- 38. Quelles mesures de sécurité piétonne sont prévues, notamment près de l'école ?
- 39. Où seront situées les places de stationnement des nouveaux logements ?
- 40. Pourquoi imposer certaines voiries internes jugées inesthétiques ou contraignantes ?
- 41. Les rues existantes seront-elles sécurisées avant l'arrivée de nouveaux habitants ?

I Transports en commun

- 42. Les lignes de bus actuelles sont-elles adaptées à l'augmentation de population ?
- 43. Des fréquences supplémentaires sont-elles prévues (matin, soir, week-end) ?
- 44. Comment améliorer la desserte vers Meaux, Lizy-sur-Ourcq, La Ferté, Roissy ?
- 45. Comment garantir l'accès aux collèges et lycées dans de bonnes conditions ?

J Equipements publics : école, périscolaire, services

- 46. Comment sera assuré l'accueil des enfants supplémentaires (classes, cantine, garderie) ?
- 47. Des extensions de l'école sont-elles prévues ?
- 48. Quel sera l'impact budgétaire pour la commune ?
- 49. Quelles solutions pour le périscolaire déjà saturé ?

K Commerces, emploi et vitalité du village

- 50. Pourquoi privilégier les logements plutôt que les emplois et entreprises locales ?
- 51. Quelles garanties pour l'implantation réelle de commerces de proximité ?
- 52. Comment éviter un village-dortoir ?
- 53. Pourquoi ne pas envisager des projets alternatifs (maraîchage bio, fermes pédagogiques, tourisme rural, loisirs) ?

L Environnement, patrimoine et cadre de vie

- 54. Comment protéger le patrimoine bâti ancien (église, moulins, lavoirs, maisons anciennes) ?
- 55. Comment éviter une rupture architecturale dans le centre-bourg ?
- 56. Les prescriptions des ABF (hauteurs, conservation du bâti) seront-elles respectées ?
- 57. Quel est l'impact environnemental global (CO₂, bruit, biodiversité) ?
- 58. Comment préserver les corridors écologiques (SRCE) ?

M Sécurité, nuisances et qualité de vie

- 59. Comment prévenir une dégradation du sentiment de sécurité ?
- 60. Comment gérer les nuisances sonores et de circulation ?
- 61. Comment éviter que le village ne devienne une commune « type Varredes » ?

1.8. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

1. Cohérence générale et stratégie de développement

Pouvez-vous préciser la stratégie démographique retenue par la commune et les hypothèses chiffrées ayant conduit à l'inscription d'une capacité maximale de 92 logements ?

Comment s'articule cette capacité maximale avec l'objectif affiché de 35 logements à l'horizon 2030 ?

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Pouvez-vous expliciter la compatibilité du PLU avec le SCOT, notamment en matière de densité dans les villages ?

Pour quelles raisons certaines densités retenues excèdent-elles les densités minimales prescrites par le SCOT ?

3. OAP : critères de choix et équité territoriale

Quels sont les critères précis (urbains, environnementaux, techniques, fonciers) ayant conduit à fixer des densités différentes selon les OAP ?

4. Zonage, risques et justification technique

Sur quelles études hydrauliques ou environnementales repose le classement des parcelles en zones Zh ou UAZh ?

Ces études sont-elles récentes, opposables et accessibles au public ?

La commune envisage-t-elle de procéder à une révision ciblée du zonage pour certaines parcelles contestées ?

5. Eau, assainissement et gestion des eaux pluviales

La commune dispose-t-elle d'une étude de capacité du système d'assainissement collectif intégrant l'ensemble des logements projetés ?

Des travaux de mise à niveau ou d'extension sont-ils programmés, et selon quel calendrier prévisionnel ?

6. Réseaux et infrastructures techniques

Des avis formels des gestionnaires de réseaux (eau potable, électricité, fibre) ont-ils été sollicités ?

Ces réseaux disposent-ils de capacités suffisantes pour absorber la population projetée ?

7. Mobilité, circulation et sécurité

Une étude de circulation et de stationnement a-t-elle été réalisée à l'échelle communale ?

Comment la commune anticipe-t-elle l'augmentation du trafic automobile induite par les nouvelles constructions ?

Quelles mesures spécifiques sont prévues pour la sécurisation des abords de l'école ?

8. Transports en commun

Des perspectives d'amélioration de la desserte (fréquence, amplitude horaire) ont-elles été identifiées ?

9. Équipements publics et finances communales

Une étude d'impact sur les équipements publics (école, périscolaire, cantine) a-t-elle été menée ?

Quel est l'impact financier global du PLU sur le budget communal ?

10. Commerces, emploi et vitalité du centre-bourg

Quels leviers concrets la commune envisage-t-elle pour favoriser l'implantation effective de commerces ?

11. Patrimoine, architecture et environnement

Quelles garanties le PLU apporte-t-il pour la préservation du patrimoine bâti ancien ?

12. Méthode, concertation et gouvernance

La commune envisage-t-elle des actions de pédagogie ou d'information complémentaire à l'issue de l'enquête publique ?

1.9. Clôture

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 30 décembre 2025, nous notifions le présent procès-verbal de synthèse à Madame le maire, Madame Beauvais.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification est effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

Le présent procès-verbal de synthèse, ainsi que le mémoire-réponse, seront joints à notre rapport relatif à cette enquête publique.

Fait et clos, le 30 décembre 2025

Frédéric Roland

Commissaire enquêteur

Signature



Je soussignée, Bernadette Beauvais, atteste avoir reçu le 30 décembre 2025, le procès-verbal de synthèse faisant suite à l'enquête publique relative à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrépilly.

Signature



ANNEXES

21 contributions sur le registre dématérialisé (2 emails + 19 observations) (de 1 à 21)

9 contributions sur le registre papier (de 22 à 30)

Au total 30 observations

1 @1 - Piketty Bruno

Anonymat : non

Organisme : association R. E. N. A. R. D.

Date de dépôt : Le 22/11/2025 à 18h31

Objet : corridor SRCE à refléter

Corridor SRCE à refléter fait défaut le reflet du "corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité" (sic), corridor depuis la Théroouanne vers la forêt de Monceaux ; Cf. planche 04 du SRCE, pages 8 (légende), 18 (cartographie) du permalien :

https://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/srce2013_21oct2013_t3_0.pdf

à l'image du corridor Ouest<->Est Théroouanne, la cartographie du PLU doit figurer cet autre corridor de bout en bout : largeur suffisante, 50m minimum ; assurer et figurer sa continuité jusqu'en limite de Varredes ; corridor à classer L113.29 du CU, classement approprié . Bruno Piketty , adhérent du R.E.N.A.R.D. 77680 Roissy-en-Brie

<http://www.renard-nature-environnement.fr>

2 E2 – Anonyme

Date de dépôt : Le 08/12/2025

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Enquête publique PLU Etrépilly

Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous fais parvenir ces observations pour le plan local d'urbanisme d'Etrépilly, en exposant de manière directe qu'il devient nécessaire de garantir une protection stable de ce qui constitue encore la trace lisible de l'histoire de la commune. L'église doit être préservée sans ambiguïté, tout comme les vieilles maisons qui forment encore le centre du bourg. J'inclus dans cette préservation l'ancien moulin en pierre "moulin d'en-haut" (situé rue des berges de la Théroouanne), l'autre "du bas" ayant été démoli il y a plusieurs décennies, faute de protection, montrant clairement ce que l'absence de protection peut entraîner. J'inclus aussi le château de Longvilliers (situé près de l'église), ainsi que les superbes bâtisses de la rue du chef de ville. Cela renforce également l'urgence de protéger l'ancien lavoir sainte-Geneviève (situé rue du pont des planches) ainsi que les pierres chasse-roues et les bornes gravées (situées par exemple rue du pont vérad), éléments modestes mais essentiels marqueurs de l'histoire. Je vous remercie pour votre considération. Vous saluant bien cordialement

3 @3 - Anonyme

Date de dépôt : Le 12/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR

Vous indiquez "Aucune activité commerciale, artisanale ou autre ne sera autorisée sur la zone." Il faut pouvoir autoriser une activité commerciale ou artisanale sur la zone de l'OAP, si jamais une activité s'implante autre centre du village, cela sera bénéfique pour tous les habitants

4 @4 - DELARCHE DOMINIQUE

Date de dépôt : Le 16/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : révision de la parcelle B1019

Bonjour monsieur je voudrais savoir si la parcelle B1019 peut être mise en zone UB
cordialement D DELARCHE

5 @5 – Anonyme

Date de dépôt : Le 16/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Questions

Bonjour, Veuillez trouver en PJ les éléments de ma demande. Vous en souhaitant bonne
réception

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Après lecture des différents projets OAP sur la commune, je tiens à vous faire part de
différentes remarques et disparités que j'ai pu constater et dont je souhaite vous faire part.

Il s'avère, à mon sens, qu'il y a un déséquilibre sur certaines OAP sur le droit de
réaménager ou à bâtir d'une OAP à une autre.

Tout d'abord je vais vous parler de l'OAP 6 du chemin du jeu d'arc :

Il est précisé sur cette OAP une densification de 3 logements.

J'ai réalisé sur le cadastre un bref relevé de la surface cadastré bâti au sol et voici les
éléments. Je souhaite dans ce sens faire un comparatif entre les OAP.

A savoir une surface cadastrée pour l'OAP 6 d'environ 750 m² au sol

OAP 3 : environ 400 m² de surface cadastrée au sol pour réaménagement 5 logements

OAP 5 : environ 550 m² de surface cadastrée au sol pour 5 logements

OAP 2 : environ 600 m² de surface cadastrée au sol pour réaménagement en 7 logements

J'ai donc réalisé un comparatif des surfaces bâties et cadastrées des différentes OAP et il
me semble comme vous pouvez le constater que l'OAP 6 est la plus grande en surface
cadastrée (750 m² environ) par rapport aux autres OAP 2/3/5 ayant 400 m² à 600 m² et
malheureusement une projection de création de seulement 3 logements.

Pourquoi cette situation disparate ?

Pourquoi n'est-il pas possible de construire à minima 5/6 logements vu la surface
cadastrée sur cette propriété au même titre que les autres OAP ?

Ma réflexion part bien entendu du principe qu'il s'agit de bâti existant ancien et non de
foncier ou terrain nu.

J'aimerais avoir votre retour sur cette situation et savoir s'il est possible de densifier cette
OAP pour création de 5/6 logements en mixité lots bâtis à réaménager ou peut-être un
projet de démolition et construction neuf d'une monopropriété de 3/4 logements et
réhabilitation de 2/3 de l'existant ?

Dans l'attente de votre retour

Je souhaiterais maintenant vous faire part de mon ressenti et questionnement sur l'OAP 4
rue du pont des planches.

Il s'agit d'une parcelle d'environ 3500 m² sans ou avec très peu de bâti, il est projeté une
création de 4 nouveaux logements.

Je me questionne dans un premier temps sur un point :

Comment calculez-vous la densification ?

OAP 1 : 21 logements l'hectare

OAP 2 : 24 logements l'hectare

OAP 3 : 27 logements l'hectare

OAP 4 : 13 logements l'hectare

OAP 5 : 22 logements l'hectare

OAP 6 : 25 logements l'hectare

OAP 7 : 27 logements l'hectare

Pourquoi un tel écart pour l'OAP 4, sachant que la moyenne est de 24/25 logements à l'hectare sur l'ensemble des autres OAP ? Pouvez-vous me l'expliquer ?

Ne doit-il pas y avoir une règle en matière de déontologie pour avoir un équilibre sur les différentes OAP ?

Il s'agit pourtant du cœur du village et du centre et en règle commune d'urbanisation, il est plus souvent réalisé une densification en centre et plus faible vers l'extérieur des agglomérations.

Par le passé avec la réglementation ancienne et avant étude de PLU en cours, il était envisageable de construire 9 logements... Je vous informe Monsieur le commissaire enquêteur qu'un RDV avec la mairie avait été pris mais un surseoir à statuer avait été évoqué vu l'établissement du futur PLU et la volonté de rien instruire en ce temps d'étude et de projet.

Voici le projet de 2022 avec sa réglementation de l'époque :

Il était possible de créer une densification de 9 terrains à bâtir d'une moyenne d'environ 400 m² par unité et la réglementation imposait un front bâti qui malheureusement imposait des maisons dites de villes/rurales mais pas réellement esthétique mais il était possible d'en construire néanmoins 9.

A ce jour, il n'est plus possible que 4 lots vu votre PLU... et sa densification faible et disproportionnée de 13 logements l'hectare.

Je ne comprends pas pourquoi un tel changement d'où mon attente de votre retour et explication.

De plus, j'aimerais une précision quant à l'accès que vous préconisez en voirie interne et dont je ne comprends pas l'intérêt et l'esthétique.

La création d'une voirie interne (10m de largeur) à cette OAP comme imposé dans ce projet de PLU par la flèche rouge donnerait malheureusement des terrains de faible profondeur (pour 2 d'entre eux) et une implantation à mon sens non esthétique et sans recul (vu les contraintes de largeur de voiries pour un double accès voiture et votre obligation de retrait de la voie de déserte de 6 m). Je ne vois pas l'intérêt d'ouvrir des fenêtres sur un grillage / clôture à 4 m de la porte fenêtre en partie arrière.

De plus, les 2 autres terrains devraient à cause de cette accès imposé avoir un pignon de maison donnant sur la rue du pont des planches. Je ne trouve vraiment pas esthétique 2 maisons d'un sens et 2 dans l'autre en plein cœur de village et au pied de l'église.

Projet réalisable dans le projet de PLU actuel :

Voici le principe de projet sollicité à ce jour dont j'expose les contraintes.

J'aimerais savoir si un autre projet ne peut pas être réalisable sur cette OAP.

La façade sur rue mesure environ 100 m, même en prenant compte l'arrêt de bus de 20 m sur rue et le passage piétons 5 m sur rue, il reste 75 m d'accès et je ne comprends une obligation de création de voirie interne.

N'est-il pas envisageable de créer des terrains à bâtir sur la rue du pont des planches ?

Sans création de voiries internes ? Et avec une profondeur et implantation de maisons qui sera peut-être plus esthétique avec retrait des maisons de 6 m à 8 m de la voirie de déserte et des stationnements prévus pour chaque terrain ?

Voici donc monsieur le commissaire enquêteur les éléments que j'ai pu constater sur ces OAP et sur lesquels je souhaiterais des précisions et retour à mes questionnements. Les propriétaires de ces biens m'ont confié une mission de conseil pour leur patrimoine attendent aussi à ne pas être lésé.
Bien à vous.

6 @6 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Communication et attentes des habitants d'ETREPILLY ?

Je m'interroge sur la communication qu'a entreprise la mairie pour la révision du PLU. En effet, malgré la réunion d'informations de décembre 2024, le panneau d'affichage à la mairie et une unique phrase dans le journal communal; en discutant avec de nombreux citoyens d'Etrépilly, peu, voir aucun ne semble être au courant de la révision du PLU. De ce fait, les habitants ne sont pas non plus au courant du contenu de celui-ci (plus particulièrement des nombreuses constructions y étant inscrits et se situant à proximité des citoyens avec qui nous avons discuté.), ni de l'enquête publique ayant lieu en ce moment. Ce problème de communication s'est également ressenti lors de la réunion d'informations de décembre 2024. Une cinquantaine de personnes était présente. Parmi ces cinquante personnes, enfants; représentants de la mairie et personnes animant la présentation sont comptabilisés; ce qui représente moins de 6% de la population total d'Etrépilly. Nous savons que la communication de la part de la mairie peut être très performantes; par système de boîtage, par la page Facebook, par PanneauPocket; or concernant la révision du PLU nous constatons que tous les efforts n'ont pas été vains. Par ce manque de connaissance de la part des citoyens, nous pouvons également nous demander si cette révision du PLU correspond aux attentes des habitants ? En effet, si tous les habitants n'ont pas connaissance de la proposition du PLU faite par la mairie, cela indique que tous les habitants ne peuvent pas être pris en comptes ni leurs attentes sur le devenir de la commune d'Etrépilly

7 @7 – Anonyme

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : lien entre la mairie et les projets de constructions du PLU ?

Bonjour, Je me pose une question sur la neutralité de la mairie concernant la révision du PLU. Nous pouvons constater que la plupart des OAP avec de futurs projets de constructions (qui amèneraient à environ 90 logements; soit 180 habitants environ minimum) concerne des terrains de personnels de la mairie (par exemple Monsieur Loisel L. et Madame Lievin M. deux conseillers de mairie). Pourquoi cette décision de la part de la mairie de réaliser autant de constructions et de vente de terrains à une date proche de futures municipales ? En lisant la contribution de Yves-Puisieux, nous pouvons nous demander également si ce n'est plus une autorisation de construction mais une création réelle de logements prévue depuis bien plus longtemps, sans que la communauté ne soit au courant. ? De plus, 180 habitants supplémentaires... pourquoi ? Quel intérêt au village d'Etrépilly de s'agrandir de 90 logements supplémentaires ? Quels avantages pour les habitants qui ont choisi de vivre dans un village et non dans une ville tel que Meaux ?

8 @8 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Peut-il être envisageable d'avoir d'autres propositions de réaménagements ?

Je voudrais soulever le point que, d'après les documents mis à disposition, la population d'Etrépilly est en légère baisse; tout comme le nombre d'emploi dans la zone qui lui l'est d'autant plus. Pourquoi des logements supplémentaires et non pas des entreprises ? 92 logements contre un seul pôle médical. En effet, ce pôle médical serait une nécessité, mais pourquoi ne pas envisager plus d'entreprises; sachant que les logements sont majoritairement prévus à la place de fermes agricoles. Pour rappel, à ce jour, il y a 1 emploi pour 7,3 actifs, et si tous les logements se construisent, cet écart va augmenter considérablement malgré la création de ce pôle médical, dont nous n'avons aucune information sur la capacité d'accueil et de type de personnel médical. Ne serait-il pas plus judicieux de réaffecter ces terrains ? Il y aurait tant de possibilités : - des fermes pédagogiques comme Edentara - Isle-les-Meldeuses ou comme le Ranch du Moulin St Martin - Montmirail qui comporte également des activités ludiques. Ce genre de structures permettrait de préserver les fermes existantes et d'apporter de l'attractivité ainsi que des loisirs aux habitants d'Etrépilly et alentours. - Un camping / gîte rural, possiblement communal, avec des accès aux loisirs aux habitants à prix réduits (piscine, salle de sport ...) - Une base de loisir comme par exemple Aventure Club à La Ferté-sous Jouarre, proposant dans un parc communal une base d'accrobranche. - Un maraichage BIO, sans pesticides (étant proche des habitations), permettant une préservation de l'agriculture de notre village et une possible vente directe au producteur pour les habitants ainsi que pour la cantine. Lors de l'aménagement du centre-ville, peut-on envisager de nouveaux commerces ? Des locaux peuvent être prévus pour accueillir boulangerie, fleuriste, épicerie, coiffeur ... afin de créer un véritable centre-ville, avec des places de parking, qui pourrait attirer un investisseur pour la possible réouverture du café restaurant de la place. Cela permettrait de créer de l'emploi au sein du village, au lieu d'augmenter la population considérablement. Tout en sachant que cela pourrait attirer de nouveaux habitants, tout en améliorant les conditions de vie des habitants déjà présents. Je pense également aux bénéfices que ce centre-ville commerçant apporterait aux seniors d'Etrépilly qui ont des difficultés de déplacements et pour qui des habitants supplémentaires ne leur apporterait pas une plus-value. Sans oublier que Etrépilly reste un village et non une ville. La mairie tient à préserver son agriculture, ce qui est un plus pour le village, mais pourquoi supprimer les fermes et de ce fait l'essence même du village ?

9 @9 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Pourquoi 92 logements supplémentaires ?

En consultant les dossiers en ligne de l'enquête publique, j'ai pu constater que la population d'Etrépilly a tendance à diminuer par le fait de la population vieillissante et que la moyenne d'habitants par habitations diminue également. La mairie indique comme objectif la création de 35 logements supplémentaires d'ici 2030 et non 92, comme indiqué sur la proposition du PLU. Quel est l'intérêt pour la mairie et pourquoi autoriser la création de 92 logements sur la commune ? De ce même dossier, nous pouvons constater que 29 logements étaient vacants en 2021. Si ces logements sont toujours vacants, il ne manquerait plus que 6 logements pour arriver à l'objectif de la mairie. Est-ce que la création de nouveaux logements va réellement attirer plus d'habitants, alors que ces 29

logements sont encore vacants ? Nous pouvons également constater que depuis 1990 la population stagne jusqu'en 2021, malgré le nombre de logement principal qui passe de 209 à 311, soit une augmentation de 50%. Devons-nous nous attendre à la construction de 150 logements supplémentaires d'ici 2055 ? Car selon les chiffres donnés, c'est ce qu'il faudrait pour garder la même population, en suivant ces diagnostics. Ayant participé à la réunion organisée en décembre 2024, ayant pris connaissance du dossier numérique et m'étant déplacé en mairie pour rencontrer Monsieur l'enquêteur publique, je me demande toujours : Pourquoi autoriser la construction de 92 logements supplémentaires alors que l'objectif de la mairie est de 35 d'ici 2030, tout en sachant qu'il y en aurait plusieurs vacants à l'heure actuel ?

10 @10 - MEYNARD Kim

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Aménagements au sein de l'école ?

Enseignante sur la commune d'Etrépilly, je me questionne sur les conséquences de l'autorisation de 92 logements supplémentaires sur l'infrastructure de l'école mais également le devenir des effectifs de classes sur le RPI. En effet, des travaux de grandes envergures pour une amélioration énergétique ont déjà été réalisés cet été au sein de l'école. Ces travaux, malgré leurs besoins, ont réduit considérablement la superficie des classes et du dortoir, qui ne peut actuellement pas accueillir tous les élèves de petite section. Si l'autorisation de construire 92 logements se fait, cela impliquera une augmentation du nombre d'enfants et donc d'élèves au sein du RPI. Il est possible d'avoir une ouverture de classe en élémentaire à Etrépilly, or si cette ouverture doit se faire en maternelle, les locaux ne seraient plus suffisants. Nous ne pouvons bien évidemment pas prévoir le nombre et l'âge des enfants qui viendront au sein de l'école. Devons-nous nous attendre à de nouveaux travaux au sein de l'école d'Etrépilly ? au sein des autres écoles du RPI ? Devons-nous nous attendre à un changement de budget mairie alloué aux classes ? Que prévoit la mairie en cas de 92 enfants supplémentaires, en partant d'une base d'un enfant par habitation, sur le RPI (correspondant à minimum 3 classes supplémentaires) ? Que prévoit la mairie concernant l'accueil des enfants au périscolaire du matin et du soir, dans des locaux étant déjà petits selon le nombre d'enfants ? Concernant l'accueil à la cantine si 3 classes doivent également aller à la cantine ?

11 @11 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Y aura-t-il un effet néfaste ?

En tant qu'habitant rue du Bout Monsieur, je m'interroge sur la création des différentes OAP. Etant voisin de la zone OAP de 2,1ha soit 45 nouveaux logements, je me demande : Quelles mesures vont être aménagées pour limiter les ruissellements des eaux pluviales sur les propriétés voisines ? En effet, mon domicile étant en contre bas de cette zone, je m'inquiète sur le fait d'une possible inondation de mon domicile, depuis le jardin, en provenance de cette zone (toiture, terrasse, cabanon ...) mais également depuis les égouts des routes qui sont raccordés en "T" devant ma cave semi-enterrée. Ecoulement allant par la suite dans la ruelle Jean Claude. Actuellement, notre jardin est une zone spongieuse et gorgée lors des intempéries et le bout de la ruelle Jean Claude est inondé, car l'eau pluvieuse est rejetée directement sur la route (entre les habitations) pour s'écouler par la

suite dans la nature. Est-ce que les égouts, caniveaux, ruisseaux sont suffisants et bien entretenus ou y a-t-il un risque d'inondation des habitations, comme nous avons pu le constater rue du Pont des Planches ? Est-ce que l'eau de ruissellement des maisons vers notre propriété n'augmentera pas la surface d'eau dans notre jardin, au risque d'avoir une inondation par le haut de notre terrain ? De plus, est ce que l'augmentation de la consommation en eau potable et en électricité ne risque pas de d'engendrer des baisses de pression et de chutes de tensions; comme nous pouvons déjà le constater à notre domicile à l'heure actuel ? Est-ce que ces réseaux seront suffisants pour autant de nouvelles constructions ? Y a-t-il des aménagements de prévus pour la sécurité routière; connaissant déjà les grandes problématiques que les habitants et automobilistes rencontrent à l'heure actuel ? 92 logements supplémentaires signifient au minimum 180 véhicules supplémentaires qui vont augmenter le trafic déjà dense. Nous pouvons constater actuellement des véhicules stationnant sur les lignes jaunes (face à la poste), sur les trottoirs empêchant les piétons de circuler (rue du Pont des Planches) ainsi que sur les entrées/sorties des futures OAP proposées (rue du Colonel Dubujadoux). Il faut également tenir compte de la complexité des croisements des véhicules lourds qui n'hésitent pas à monter sur les trottoirs; les détériorant ainsi, tout comme le mobilité urbain et privé (panneau de signalisation, plots, barrière, façade des maisons, portails...). Ne serait-il pas plus important de sécurisé en priorité les rues déjà existantes avant d'augmenter la circulation ? Sachant qu'en plus d'un trafic plus lourd et dangereux, l'augmentation de la circulation, par ces nouveaux logements, créerons des émissions sonores et de CO2 supplémentaires. Que propose la mairie concernant ce point également pour ne pas détériorer la vie de ses habitants actuels ? De plus, pour signaler un point déjà expliqué dans une précédente contribution, nous n'avons pas eu à ma connaissance, de la part de la mairie, les résultats de calculs du nombre de véhicules passant dans le village et leur vitesse; fait par le département à la demande de la mairie. Il serait bénéfique de prendre en compte ces résultats dans le projet de PLU afin de mettre en place des solutions sur le trafic actuel d'Etrépilly. Il est, selon moi, d'une grande importance de souligner et de résoudre la dangerosité que les piétons, comme les personnes véhiculées peuvent subir en se déplaçant au sein du village. Comme je l'ai expliqué, à Monsieur l'enquêteur public, ma femme s'est déjà faite percutée par une voiture en rentrant de l'école avec mon fils, lorsqu'elle était à pied. La mairie a déjà mis en 7 / 15 Export généré le 18/12/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 17/12/2025 00:00:00 et le 17/12/2025 23:59:59 place des plots pour éviter aux véhicules de monter sur les trottoirs devant chez nous, mais cela n'est pas suffisant à la sécurité routière qui reste dangereuse sur l'ensemble du village. Pièce(s) jointes(s) photos de :

- Croisement difficile poids lourds rue du Bout Monsieur
- Stationnement voitures sur trottoirs rue du Pont des Planches
- Dégradation trottoir et biens publiques
- Dégradation bien privé
- Entrée OAP rue Dubujadoux avant virage

12 @12 - GEROLD JULIEN

Organisme : Nexity Foncier Conseil

Date de dépôt : Le 18/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Nexity - Demande d'optimisation de l'OAP de la rue du bout monsieur

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Notre Société étudie actuellement la réalisation d'un lotissement sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la rue du bout monsieur située au centre de la commune sur une superficie de 2,1 hectares et nous sommes titrés par des promesses de vente sur les parcelles cadastrées section B n°1075, 62, 61, 63, 82. Dans une démarche d'amélioration de notre projet projeté, nous avons effectué des visites de site, des esquisses de faisabilité et des études techniques qui nous permettent d'apporter notre contribution à cette OAP. Nous souhaiterions ainsi proposer les modifications suivantes : 1) suppression de la disposition "conserver ou remplacer les arbres remarquables" sur la placette au nord. L'arbre remarquable indiqué dans la place au nord de l'OAP est mort. 2) réduction de la surface dédiée à "l'aménagement d'un espace vert avec aire de loisirs" sur la parcelle cadastrée B n°1093. Cet espace est un jardin cultivé en pente très difficilement intégrable dans le projet car il ne s'agit pas d'une parcelle non occupée comme les autres terrains. Nous préconisons d'intégrer dans l'OAP la stricte surface minimum de cette parcelle pour permettre le "principe de voie partagée, piétons, cycles, accompagnée de stationnement linéaire" prévu dans l'OAP. 3) adaptation du nombre de logements en passant de 28 à 30 logements maximum afin de proposer des logements adaptés au budget des primo accédants, entraînant une mise à jour du nombre de logements à l'hectare. 4) adapter la réceptivité de 45 à 47 logements maximum en conséquence. 5) équilibrer le nombre de places visiteurs de 28 minimum à un nombre de 0,5 place par logement créé. Nous restons à votre écoute pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

13 @13 - Desse Jonathan

Date de dépôt : Le 18/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution à multiple question

Bonjour, Ma question principale, et très certainement la plus importante et que beaucoup se posent, c'est pourquoi vouloir agrandir notre village ? Bon nombre d'habitants sont venus ici justement dans le but d'être dans un petit village avec un nombre d'habitants faible, et une proximité avec les champs et la nature. Le fait de faire grandir notre village, en particulier en construisant un nombre si important de logements, risquerait à terme de faire partir certains habitants. Sachant en plus qu'il y a entre 8 et 9 % de logements vacants actuellement. Comment prévoyez-vous d'améliorer les transports en commun ? Il y aura-t-il des améliorations apportées sur la ligne déversant le collège public de Lizy sur Ourcq ? Pour le collège, actuellement il y a des cars le matin à 8h38 et 9h38 du lundi au vendredi, il n'y en a aucun le midi sauf le mercredi à 13h05 (le collège fini à 12h10, et les soirs des lundi, mardi, jeudi et vendredi à 16h26 et à 17h26. Dans votre étude il est fait mention d'un Bar Tabac dans le centre-ville, hors celui-ci est fermé depuis 2019, remplacé depuis par un restaurant qui n'aura pas résisté puisqu'il a ouvert fin 2019 et fermé fin 2020, faute de clients pour compenser les pertes liées aux travaux et au confinement. Aujourd'hui aucun repreneur en vue, un boulanger était intéressé mais a finalement renoncé. Comment envisagez-vous d'inciter les commerces à s'installer dans le village ? Vous souhaitez une maison médicale, mais le cabinet d'infirmier n'a pas résisté lui non plus. Et il y a un manque cruel de médecins en France (le numérus apertus n'aidant pas), comment souhaitez-vous faire pour que des médecins, de toutes spécialités, s'installent dans notre village, sachant qu'il y a une maison médicale toute neuve à Saint Souplet avec une pharmacie qui vient de s'agrandir, Concernant les voies piétonnes,

envisagez-vous une modification des trottoirs actuels ? Bons nombres ne sont pas adaptés aux PMR, ou encombré par des véhicules ou des poubelles. Ces logements supplémentaires vont alourdir la consommation électrique passant par le transformateur du village qui a déjà énormément de difficulté, il n'est pas rare, lors des hivers très rigoureux, de subir des coupures de courant, parfois plusieurs heures pour ne pas dire plus, la plus longue période sans électricité a durée 3jours. Est-il prévu des travaux sur le réseau électrique ? Je vois les avis des ABF, qui n'ont pas donné lieu aux modifications dans les documents, notamment sur la hauteur des constructions dans les zones à urbaniser, en particulier celles situées au centre du village, aux abords de l'église. Vous indiquez une hauteur de 11mètre au faîtage, mais l'ABF préconise une hauteur de 9mètres. Allez-vous tenir compte de leur avis ? Notamment sur la conservation des bâtis existants ? Il y a eu un document, affiché à la mairie, indiquant que la SAFER avait fait valoir son droit de préemption pour la parcelle concernant l'AOP1, ce document indiquait également que ce terrain agricole pourrait servir qu'à une activité agricole et qu'il ne pourrait donc être transformé, en 45 logements par exemple, ce qui permettrait notamment de pérenniser une activité agricole, qui est déjà en grande difficulté ces temps-ci en France. Comment est-il possible de passer outre le droit de préemption ? Ce projet est-il encore modifiable? Il aurait été plus attrayant pour le village, de proposer sur les OAP, des terrains naturels boisés, végétalisés, avec pourquoi pas, sur un ou deux terrains, des marres ou des parcs, pourquoi pas des jardins pour les habitants déjà présents ne bénéficiant pas de jardin. Ce genre d'aménagement aurait sûrement permis de conserver les habitants ayant quitté le village,

14 @14 - Desse Jonathan

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Densité du projet

Bonjour, après lecture du SCOT, pourquoi avoir choisis une densité largement supérieure à la densité minimale imposé par la SCOT Marne Ourcq? Pour infos dans le SCOT, il est prévu dans les villages, une densité de 12 logements/hectare, vous avez choisis: -l'OAP1 21 logements/hectare -l'OAP2 24 logements/hectare -l'OAP3 27 logements/hectare - l'OAP4 13 logements/hectare -l'OAP5 22 logements/hectare -l'OAP6 25 logements/hectare -l'OAP7 25 logements/hectare Avec une telle densité nous sommes même au-dessus du minima pour les pôles de proximité, ce qui correspond à des villes comme Crouy-sur-Ourcq.

15 @15 – Anonyme

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Contributions au PLU

Je lis certaines contributions qui attaquent fortement le PLU, alors que des communications sont faites depuis plus de 4 ans (que j'ai personnellement bien suivies en tant qu'habitant impliqué). Les personnes semblent ne pas comprendre ce qu'est une OAP et à quoi elle sert (notamment à éviter qu'il y ait TROP de constructions), ni la distinction des missions entre une Commune, l'Etat, la Communauté de Communes... Il y a aussi clairement un problème de compréhension des enjeux des dynamiques de renouvellement de la population, avec une association malheureuse entre plus de logements = plus d'habitants ou plus d'enfants... Je pense qu'il faut absolument de la pédagogie, car les

personnes n'ont pas posé de questions lors de l'enquête publique, et ne comprennent clairement pas l'ensemble des documents fournis et des règlements auxquels est soumis un PLU (normal, c'est complexe et ça concerne plusieurs corps de métier). Ma question : peut-on avoir une rencontre explicative pour que les personnes soient informées et éclairées dans leur compréhension, et évitent d'avoir peur d'un objet mal compris, comme c'est le cas de certains apparemment ? Même si ça ne fait pas partie des étapes d'un PLU, je pense que ça serait important, plutôt que de laisser mener une fronde agressive sans fondements.

16 @16 - BEAUVAIS Bernadette

Organisme : Mairie d'Etrépilly

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de réduction du métrage de recul - Rivière de la Théroouanne

La commune demande la réduction du métrage actuel de recul le long de la rivière de la Théroouanne, actuellement fixé à 10 mètres, afin de le ramener à 6 mètres. Cette demande a pour objectif de mettre le PLU en conformité avec les orientations et prescriptions du SCOT. Le maintien d'un recul de 10 mètres apparaît aujourd'hui plus contraignant au regard des enjeux environnementaux, paysagers ou de prévention des risques, déjà pris en compte dans les documents supra-communaux. En conséquence, la commune sollicite la prise en compte de cette demande dans le document de PLU.

17 E17 - Priscilla Breban

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Stationnement

Bonjour je trouve le projet très bien avoir de nouveaux logements, et peut-être commerces par la suite , et surtout rénové les anciens pour leur donner une nouvelle vie. Cependant je m'interroge sur le stationnement dans la rue du colonel Dubujadoux car cette rue a une interdiction de stationnement non respecté par beaucoup ce qui donne un manque de visibilité. Et dans la rue de la sablonniere j'ai parfois du mal a trouvé une place de stationnement, au vu des futurs logements rue Dubujadoux ou seront les stationnements des futurs occupants ?Très bonne journée Mme Breban

18 @18 - Habitant d'Etrépilly Anonyme

Date de dépôt : Le 21/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Plusieurs remarques et questions sur le PLU

Bonjour, Habitant la commune depuis des années, je me permets de vous faire remonter plusieurs remarques : 1) Le manque de communication de la part de la municipalité : je reçois une des remarques parmi les contributions selon laquelle il y a un manque de communication concernant le PLU. Certains habitants peuvent avoir déjà avoir été très informés par la consultation de ce dit document accessible sur le site internet mais à ma connaissance, je n'ai su que très tardivement les informations concernant cette enquête publique. Je ne l'ai su que par une habitante de la commune qui elle-même n'en n'avait pas non plus connaissance que le 19 décembre. La page Facebook ne mentionne aucunement cette enquête publique (juste un message publié il y a un jour), la parution au

journal de La Marne a indiqué de manière très évasive le lancement de ce PLU. Je pense que beaucoup d'habitants ne sont pas informés de cette enquête publique alors qu'elle revêt un caractère obligatoire car elle donne les directives urbanistiques et évolutives de la commune dans les prochaines années. D'ailleurs, le site internet n'évoluant plus depuis des années et quasiment vide depuis le mandat précédent ne pousse pas forcément à y retourner afin de vérifier si quelque information y est ajoutée. 2) L'absence de terrain constructible n'est pas le seul facteur de la décroissance démographique du village. Cette décroissance est avérée depuis des années et cela pourrait être compensé par l'implantation de nouveaux logements pour le renouvellement de la population. Je n'y suis pas opposé tant que cela est maîtrisé pour préserver le caractère rural du village mais aussi la tranquillité des habitants. Néanmoins, cette décroissance démographique peut s'expliquer également par une absence de commerces pouvant améliorer le cadre de vie des habitants (tabac, épicerie, dépôt de pain, boulangerie, pharmacie, médecin etc.) qui ont certainement poussé beaucoup d'habitants à quitter le village à cause de cet « enclavement ». De plus, le PLU mentionne l'aspect non négligeable de la voiture pour se déplacer pour la moindre activité (faire ses courses, aller acheter du pain...) ce qui nous rend très dépendant des autres communes alors que le village gagnerait à être plus attractif sur son territoire. Par ailleurs, le PLU indique dans les OAP la présence future de commerces mais comment être certain d'avoir des commerces si depuis des années nous n'en n'avons pas ? Le bar-restaurant est fermé depuis des années sans repreneur, le cabinet infirmier a souffert du peu de fréquentation et surtout quelles sont les stratégies mises en œuvre pour attirer ces commerces de s'implanter dans le village ? La quantité de logement ne sera pas la seule solution pour permettre de rendre le village plus vivant il faut aussi privilégier la qualité de vie par les commerces. 3) Le PLU fait mention de la fibre optique sur la commune en très haut débit avec 91% de logements éligibles à une couverture de plus de 30 Mbits mais comment assurer de manière fiable l'accès à la fibre avec cette future urbanisation si les infrastructures sont saturées selon moi ? A titre d'exemple, notre foyer a subi de juillet à début septembre 2025 une coupure fibre sans solution concrète de la part des acteurs responsables de la fibre. Les techniciens dépêchés sur place ont constaté à plusieurs reprises une saturation des boîtiers de raccordement (notre foyer n'est même pas raccordé au boîtier de notre rue), voire des coupures récurrentes de la fibre (déconnexions fréquentes, fibre cassée...). L'opérateur d'infrastructure n'a même pas daigné trouver de solution pour réparer les boîtiers et les fibres endommagés. Avec ce PLU, comment comptez-vous sécuriser les armoires qui sont accessibles par n'importe quelle personne afin d'éviter les abus, les actes de vandalisme ou encore des dégâts liés aux intempéries ? Selon moi, le PLU doit garantir que l'urbanisation future ne se fera pas au détriment de la qualité de service des réseaux actuels déjà sous-dimensionnés et peu adaptés aux nombreuses demandes de la fibre. 4) L'offre de transports dans le village : le PLU mentionne à plusieurs reprises des offres en matière de transports en commun dans le village. Récemment, certaines lignes ont fait l'objet de restructurations avec des nouveaux horaires (ex. la ligne de bus reliant Meaux – May-en-Multien) mais ces nouvelles offres s'avèrent être insuffisantes pour garantir une mobilité durable pour rendre le village plus accessible (sous un regard d'un jeune habitant prenant le bus régulièrement) : Pas de bus le dimanche, pas de bus toutes les 15-20 min mais un bus toutes les heures ou toutes les deux heures, le dernier bus pour Meaux vers 16h...Ce qui enclave encore plus le village. D'ailleurs, l'usage de la voiture reste encore majoritaire comme il est mentionné dans le Rapport. Pourtant, notre village se situe à 11 km de la plus grande ville de Seine-et-Marne. Comment comptez-vous améliorer la

desserte du village mais aussi la desserte vers d'autres villes ? (Meaux, Lizy, La Ferté...) mais aussi la desserte avec l'aéroport de Roissy dans la perspective de ce PLU ? Cette amélioration apporterait grandement pour tous les jeunes qui prennent les transports régulièrement pour se rendre au collège ou au lycée de secteur. Si l'urbanisation du village est prévue dans le PLU, il faut aussi intégrer l'aspect de l'accessibilité en transports ce qui pourra là aussi rendre la commune attractive. Je m'informe donc en urgence au sujet de ce PLU ayant manqué les informations concernant cette enquête. Je ne comprends pas tous les tenants et les aboutissants de ce PLU à cause de la complexité des enjeux et des acteurs. Alors oui, j'ai besoin de plus de pédagogie pour apprendre et surtout comprendre les enjeux qui rythmeront notre village dans les décennies qui suivront.

19 @19 - Bissoo Satiwan

Date de dépôt : Le 21/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Sécurisation et aménagement de la zone limitrophe au cimetière (Zone A)

Objet : Sécurisation et aménagement de la zone limitrophe au cimetière (Zone A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Habitant dans la zone UB située non loin du cimetière (rue de Monte-il-Faut) je voudrais attirer votre attention au sujet d'un terrain actuellement classé en zone A situé entre ma propriété et le cimetière communal. Le jardin derrière ma maison donne une vue sur ce terrain avec au fond ledit cimetière. Actuellement, ce terrain auparavant utilisé pour les animaux de ferme (moutons) est désormais en friche et n'est plus utilisé. Dans le rapport de présentation du PLU (H.II.1 – Les emplacements réservés), il est identifié plusieurs emplacements dont l'ER 4 – Extension du cimetière (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme). Cette extension aurait plusieurs effets sur ma propriété (et sans doute sur les propriétés voisines proches du cimetière) : - Le terrain en question n'étant plus utilisé est laissé en friche agricole depuis des années présente des risques de sécurité : en effet, malgré les interventions ponctuelles mais irrégulières de machines pour découper les hautes herbes, il y a un risque d'incendie qui s'amplifie avec les sécheresses et les canicules estivales pouvant ainsi s'avérer menaçantes pour ma propriété et les propriétés voisines. De plus, avec l'extension possible du cimetière, le reste du terrain inutilisé est-il sous la responsabilité de la municipalité ? Laisserait-on la parcelle inutilisée en friche et pouvant présenter des risques ? Par ce PLU et avec l'extension possible dudit cimetière, je demande que le terrain inutilisé soit l'objet de débroussailllements réguliers pour assurer la sécurité et ainsi réduire les risques d'incendie. - L'abandon du terrain favorise la prolifération de végétaux indésirables (ronces, orties, chardons sauvages...) qui traversent ma clôture actuelle en maille. Par ailleurs, la prolifération de ces herbes a permis l'installation d'un nid de frelons asiatiques (nid éradiqué cet été par l'intervention d'un professionnel) côté terrain en friche créant ainsi une menace immédiate pour ma propriété. Si l'extension du cimetière est prévue sur ce terrain, je demande également un entretien régulier du reste de la parcelle inutilisée afin d'éviter ces végétaux envahissants. En outre, par cette extension du cimetière pour une surface de 550 m², je demande que le projet présenté au PLU intègre : - Un écran végétal occultant et persistant par la mise en place d'une haie dense ou l'existence d'une bande boisée indispensable pour masquer la vue sur les monuments funéraires, protéger l'intimité de mon jardin et limiter la dépréciation immobilière de mon bien le tout pour éviter un vis-à-vis pouvant être gênant depuis le jardin de ma propriété. Cela permettrait également de favoriser une biodiversité

et de préserver le cadre naturel du village. - Un entretien régulier et pérenne à la charge entière de la municipalité : l'entretien de cet écran végétal doit être régulier et préventif pour éviter que cette « haie » ne devienne potentiellement une nouvelle « friche végétale » et ainsi éviter l'habitation possible d'espèces invasives et menaçantes (ex. frelons asiatiques). En conclusion : l'extension du cimetière pose des questions au sujet de la gestion du terrain agricole laissé en friche qu'il convient d'étudier en profondeur pour garantir une sécurité pour les propriétés voisines du terrain mais aussi assurer un cadre de vie agréable en intégrant le cimetière dans un espace naturel sans créer de vis-à-vis gênant pour les propriétés. Je vous remercie, Monsieur, de l'attention que vous porterez à cette contribution essentielle pour la sécurité et la qualité de vie des riverains en attendant de votre part des réponses à mes inquiétudes concernant ma propriété mais aussi celles des autres habitants.

20 @20 - Anonyme

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Interrogations

Contribution : Bonjour, Après avoir étudié le PLU proposé, différents points ont attiré mon attention et me pose questions: 1- Beaucoup des habitants d'Etrépilly ont choisi de venir s'y installer pour son calme et sa campagne. Devons-nous craindre de voir se développer notre village comme certaines communes environnantes? Bâtiments collectifs ou individuels les uns sur les autres? Sans évoquer certains problèmes d'insécurité suite à cet afflux de population (Varredes en a fait les frais avec un mort par balles devant ses nouveaux logements) 2 Devant ces différents projets de construction et donc par conséquent d'augmentation de circulation, comment est envisagée la sécurisation routière et piétonne de la rue principale qui ne comprend pour le moment que très peu, voire par endroits pas du tout, de trottoirs? 3 Comment envisagez-vous les facilités de stationnement face à cet afflux de nouveaux véhicules sur la commune? Les sorties d'école sont tout simplement impossibles, très peu de places de stationnement sur la place (le bus scolaire lui-même est parfois dans l'incapacité de s'y engouffrer)? 4- Pour des raisons écologiques, le choix de la ruralité est également le choix du bien-être... qu'en est-il de l'impact environnemental, par augmentation d'émissions de CO2 et de nuisances sonores, de ce PLU? 5- D'autre part, ne devons-nous pas craindre une dénotation architecturale au sein même du centre bourg avec la juxtaposition de maisons anciennes et de notre église (monument historique) avec des maisons ou bâtiments collectifs modernes? 6- Enfin, qu'est-il envisagé au niveau des transports en commun? Il est en effet déjà très fréquent que les lignes de bus du matin soient engorgées voire saturées avec impossibilité d'y monter... Des ramassages supplémentaires sont-ils déjà envisagés pour faire face à une augmentation de fréquentation de ces lignes? Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à ma contribution et pour votre retour, Bien cordialement.

21 @21 – Anonyme

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Assainissement communal

Habitant de la commune d'Etrépilly, je souhaite attirer l'attention sur la question de l'assainissement collectif dans le cadre du projet de construction d'un nombre significatif de logements. Au regard des informations publiques disponibles sur les bases nationales

Eaufrance / SANDRE, l'ouvrage de traitement des eaux usées de la commune ne dispose pas d'une conformité valide au titre de l'autosurveillance réglementaire. Dans ce contexte, il me paraît légitime de m'interroger sur la capacité du système d'assainissement existant à accepter une augmentation significative des charges liées à ce projet. Je souhaiterais donc savoir si des études de capacité ont été réalisées, et si des travaux de mise en conformité ou de renforcement des installations sont prévus, en cohérence avec le calendrier du projet. Ces éléments me semblent essentiels afin de garantir la protection du milieu naturel et la conformité réglementaire des installations d'assainissement.

9 Contributions du registre papier

22 P22 - Francine Chauffourier

Date de dépôt : Le 9/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire des parcelles 192 et 194 dans la zone UA du PLU d'Etrépilly. Or je ne comprends pas le découpage de ces 2 parcelles, elles sont coupées en UA puis en NZh. Or ces 2 parcelles ont toujours été des jardins, un terrain sain sans aucune trace d'humidité. (et ce depuis 1981 date d'acquisition du terrain).

De plus derrière ces terrains, se trouvent deux prairies saines elles aussi (les voitures empruntent cet accès en herbe) il n'y a pas de peupliers. Enfin la rivière Théroouanne est très éloignée. Je souhaiterais que ces 2 parcelles 192 et 194 soient classées entièrement en zone UA. D'avance merci.

23 P23 – Benoît Curri

Date de dépôt : Le 9/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Madame, Monsieur,

Propriétaire des parcelles cadastrales B1162, B1161, B1159, B1158, B1160, B377 et B367, je souhaite savoir si, en vertu du retrait de 15 m interdisant les constructions en bordure de la Théroouanne, nous pouvons envisager plusieurs types de travaux. En effet, l'ensemble de mes terrains étant situés en bordure de la rivière canalisée, je voulais savoir l'impact de cette décision sur mes projets futurs, dont notamment :

- 1) La construction d'une serre ornementale dans le but de protéger les restes du moulin
- 2) L'agrandissement d'un bâtiment existant et l'ajout d'une annexe dans un but locatif (gîte)

En plus de ces 2 projets imminents, je souhaiterais garder la possibilité de réaliser de futurs travaux de maçonnerie malgré la proximité avec le canal, sachant que toutes les parcelles mentionnées ci-dessus ne sont pas en bordure de la rivière originelle mais du canal détourné lors de la construction du moulin. Cordialement.

24 P24 – Francine Chauffourier

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Complément d'information à l'observation 22 P22

Madame, Monsieur,

Suite à mes premières observations, je souhaite ajouter 2 autres remarques :

1°) Dans le PLU pièce « plan local urbanisme – plan du centre-ville », on remarque que le tracé des zones UA respecte le tracé des propriétés réelles (voir H le tracé des zones dans l'espace urbanisé « intra muros »).

2°) Je remarque que plusieurs OAP peuvent envisager des constructions au bord de la « Théroouanne » et même si dans le document final (« observations de différents intervenants »). Le Conseil départemental mentionne pour OAP 2 : « la commune doit prévoir un espace entre la rivière et les constructions (d'après le règlement en fonction des zones « Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau ».

En l'occurrence, les parcelles 192 et 194 dont je suis propriétaire sont à plus de 80 à 100 mètres de la rivière Théroouanne. Et je le rappelle, pas de marais ni de peupliers au pied de ces parcelles, des prairies non inondables telles que j'ai pu le constater ces 40 dernières années. Je vous remercie donc d'examiner ma réclamation avec le plus grand intérêt et dans le sens de l'équité pour tous.

25 P25 – Camille Curri

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

En complément de la question de mon mari, je reformule la question :

Pourquoi un classement UAZh ?

Ce choix ne correspond pas à la réalité constatée de non-submersion de notre parcelle / nos parcelles concernées par le nouveau zonage Zh.

Nous souhaiterions une modification du plan de zonage tel qu'il est fait aujourd'hui.

Si nous sommes inondés un jour, c'est l'ensemble d'Etrépilly qui sera sous l'eau !

* Moulin datant dans sa reconstruction de 1492 : installe-t-on un moulin / activité humaine dans une zone régulièrement sous l'eau ?

Nous sommes en amont de toute la zone UB.

26 P26 – M. et Mme Esgun

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

1/ École / PI : Comment sera assuré l'accueil des enfants supplémentaires (classe, cantine, garderie, encadrement...)?

2/ Aménagements sportifs et nuisances : comment comptez-vous préserver le cadre de vie des habitants ?

3/ Avez-vous prévu d'ouvrir des commerces ?

4/ Comment allez-vous gérer l'augmentation de la circulation ?

5/ Comment allez-vous gérer les problèmes liés aux transports en commun ?

6/ Devons-nous craindre que notre village devienne une commune de type «Varredes» ?

7/ Comment allez-vous gérer l'insécurité du village en augmentant la population ?

27 P27 – Jean-Pierre Grady

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

L'urbanisation de la zone 1 AU au centre du village entraînera une imperméabilisation importante des sols.

J'attire votre attention sur la nécessité de mener une étude approfondie pour le dimensionnement du réseau d'assainissement pluvial dans le contexte actuel du

dérèglement climatique.

Il importe que les réseaux d'eaux pluviales permettent d'accueillir et d'évacuer vers le milieu naturel les volumes de précipitations de fréquence exceptionnelle.

Ceci est nécessaire afin que les planchers inférieurs situés à flanc du coteau n'aient pas à subir des désordres ou des dommages liés aux débordements lors d'un orage important, comme en peut le connaître dans certaines régions (art. 641 du code civil).

28 P28 – Charlotte Quesney

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

1. Comment comptez-vous faire face aux problématiques déjà existantes (coupures de courant, volume d'eau insuffisant parfois aux robinets, qualité de l'eau potable via la station d'épuration) avec une telle augmentation de population prévue ?
2. Le réseau de transport en commun sera-t-il revu ? En effet, aux heures de pointe, les usagers des lignes qui traversent le village sont déjà debout.
3. Comment est prévue la gestion de la circulation ? Elle est déjà compliquée et dangereuse devant l'école en particulier (manque de stationnement).
4. Comment l'OAP1, qui ne pourrait être vendue qu'en Terre agricole à un agriculteur, a-t-elle pu se retrouver constructible et accessible à tous ?
5. Quels sont les aménagements prévus au sein de l'école, en termes de classes, de demi-pension le midi, et de garderie matin et soir, pour faire face à cette augmentation de population ?
6. La commune a déjà vécu plusieurs épisodes d'inondation. Les terres agricoles non artificialisées absorbent forcément les eaux pluviales et limitent le réchauffement climatique. Qu'est-il prévu pour limiter les risques d'inondation en cas d'augmentation du sol occupé ?
7. La station d'épuration a une capacité pour 1000 personnes. Si le village vient à s'agrandir de 92 logements (avec 2 à 3 personnes / logement possiblement), quels sont les travaux prévus dans la station et surtout cette question a-t-elle été traitée ?
8. L'accès à la fibre et aux réseaux ne permet pas une connexion optimale (raccordement de certains logements loin du domicile faute d'accès). Quels aménagements sont prévus face à cette problématique ?
9. L'accès aux soins est difficile dans notre village (manque de médecins à proximité en particulier, urgences de Meaux surchargées...). Quelles dispositions seront prises pour garantir un accès aux soins ?

29 P29 – Catherine Fuzellier

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

- Gestion de nouvelles classes liées par la création de 92 logements, problèmes de circulation et de stationnements aux abords de l'école.
- Station d'épuration sous-dimensionnée en cas d'augmentation de la population (prévue pour 1000 habitants).
- Problèmes de transport en commun.
- Problèmes de drainage des sols liés au type de construction.
- Voies d'accès au village modifiées en cas de travaux car les axes principaux seront touchés.

30 P30 – Kim Gestas

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Habitant au 37 rue de Bout Monsieur, j'exprime mon inquiétude concernant la gestion des eaux pluviales pouvant se déverser sur mon terrain de par l'OAP rue de Bout Monsieur de 2,5 hectares ; si le PLU est accordé, ainsi que par l'augmentation d'eau dans les caniveaux de la rue.

Y a-t-il quelque chose de prévu concernant ce déversement supplémentaire d'eau et le risque d'inondation ?

Est-ce que les habitants d'Etrépilly pourront avoir un document écrit stipulant que les logements (dont le mien) n'auront aucun risque d'inondation ?

PORTEUR DU PROJET
Mairie d'Etrépilly

Département de la Seine-et-Marne

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la demande
de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'Etrépilly**

*Ouverte du vendredi 21 novembre à 9h00
au lundi 22 décembre 2025 à 12h00*

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
des observations reçues

Etabli par
Frédéric Roland : commissaire enquêteur

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête

La commune d'Étrépilly a engagé la révision de son document d'urbanisme afin de remplacer l'ancien POS devenu caduc en 2017. Le nouveau PLU a pour objectif d'encadrer le développement communal pour les 10 à 15 prochaines années, en conciliant besoins en logements, attractivité du territoire et préservation du cadre de vie rural.

La procédure engagée porte sur une révision du Plan Local d'Urbanisme, telle que prévue par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées, visent principalement :

- l'adaptation du zonage et du règlement afin de permettre de nouvelles opérations d'urbanisation.
- la mise en compatibilité de certaines orientations avec les documents supra-communaux.
- l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur plusieurs secteurs identifiés.

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Madame le Maire et couvre tout le territoire d'Étrépilly, conformément à l'article L. 123-1-III du Code de l'Urbanisme.

1.2. Contexte réglementaire

Cette enquête relative à la demande de révision du PLU, a été réalisée en application des articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement, des articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 du code de l'urbanisme.

Par décision, en date du 17 septembre 2025, Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Frédéric Roland en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'Arrêté municipal n° 2025-097 du 3 novembre 2025, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 32 jours consécutifs, du vendredi 21 novembre à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00 inclus.

1.3. Objectif du procès-verbal de synthèse

Le présent procès-verbal de synthèse a pour objectif de permettre au responsable du projet, de prendre connaissance des préoccupations et suggestions du public qui se sont exprimées pendant l'enquête publique. Il est aussi un moyen pour le commissaire enquêteur de lui faire part, à l'issue de cette enquête, des différentes interrogations nées de son analyse du dossier.

Par ce moyen, le commissaire enquêteur sollicite les observations en réponse du porteur du projet sur les différents points soulevés.

1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Après sa désignation, Madame Le Maire d'Etrépilly, Madame Beauvais, a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Les échanges se sont ensuite poursuivis, par voie électronique, mais aussi au cours de points téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion à la mairie d'Etrépilly, a été organisée le lundi 20 octobre 2025, permettant d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

1. Décision d'ouverture d'enquête

L'Arrêté municipal n° 2025-097, en date du 3 novembre 2025, indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du vendredi 21 novembre à 9h00 au lundi 22 décembre 2025 à 12h00.
- Que le siège de l'enquête est fixé en mairie d'Etrépilly (place de l'Eglise, 77139).
- Que la mairie d'Etrépilly, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, assurera l'affichage de l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de cette enquête.
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences en mairie d'Etrépilly les :
 - vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
 - mardi 9 décembre 2025 de 15h00 à 18h00
 - lundi 22 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Que chacun pourra consulter et déposer ses observations :
 - Au siège de l'enquête à la mairie d'Etrépilly, sur le registre d'enquête au format papier mis à disposition
 - Sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique
 - Par courrier postal adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique
 - Par courrier électronique à l'adresse dédiée
 - Directement auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences

2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public comprend :

- la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU,
- le bilan de la concertation,

- un résumé non technique,
- une évaluation environnementale complète,
- un rapport de présentation,
- le PADD,
- les OAP,
- le règlement écrit et graphique,
- les servitudes d'utilité publique,
- diverses études annexes (zones humides, notice sanitaire).

3. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

Aucun problème n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre dématérialisé et/ou de la messagerie par le public.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques ont été respectées et appliquées, l'enquête s'est donc déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

1.5. Le bilan de la participation du public au cours de cette enquête publique

Pour ce qui concerne les 3 permanences assurées :

- **16 visites, 9 observations**

Pour ce qui concerne le registre dématérialisé :

- **21 contributions enregistrées**

**soit un total de 30 observations
que l'on retrouve en annexe classées de n°1 à n°30**

Bilan du registre numérique :

131 visiteurs*; 392 visites*; 21 contributions

** Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde*

1.6. Analyse synthétique des observations du public

1. Nature et tonalité générale des contributions

Les 30 observations recueillies traduisent une mobilisation de certains habitants, avec une participation majoritairement argumentée, structurée et détaillée. La tonalité générale est inquiète mais constructive, marquée par :

- une préoccupation forte pour le devenir du village,
- un sentiment récurrent de manque d'information et de concertation,
- une crainte d'une urbanisation jugée excessive ou inadaptée au caractère rural de la commune.

Quelques contributions expriment un soutien au projet, mais elles restent minoritaires et appellent principalement à davantage de pédagogie.

2. Question centrale : la cohérence du projet de développement

Le point le plus saillant concerne la stratégie globale de développement.

De nombreux contributeurs s'interrogent sur :

- la justification des 92 logements prévus, perçus comme disproportionnés au regard :
 - de la baisse ou stagnation démographique,
 - du nombre de logements vacants,
 - des objectifs affichés par la commune (35 logements à l'horizon 2030).

- la finalité de cette croissance : pourquoi agrandir le village, pour qui, et avec quels bénéfices pour les habitants actuels ?
Cette interrogation dépasse la seule question du logement et touche à la vision politique et territoriale portée par le PLU.

3. Densité et équité entre les secteurs (OAP)

Un nombre important d'observations porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- incompréhension des écarts de densité entre OAP,
- sentiment d'inégalité de traitement entre propriétaires ou secteurs,
- interrogation sur la compatibilité avec le SCOT, notamment lorsque les densités retenues excèdent les minima prescrits,
- critique de certains choix d'aménagement (voiries internes, implantation, esthétique).

Ces remarques révèlent un besoin de clarification méthodologique sur les critères ayant conduit aux choix opérés.

4. Zonage, foncier et droits des propriétaires

Plusieurs contributions, notamment du registre papier, concernent des contestations de zonage :

- classement en zones Zh ou UAZh jugé incohérent avec la réalité du terrain,
- absence d'inondations constatées historiquement,
- comparaison avec d'autres secteurs constructibles proches de la rivière.

Ces observations traduisent un sentiment d'injustice foncière et appellent à une justification technique plus lisible (études hydrauliques, critères objectifs).

5. Réseaux, eau et risques

Les questions liées aux capacités des réseaux sont récurrentes :

- assainissement collectif jugé potentiellement non conforme ou sous-dimensionné,
- inquiétudes sur la station d'épuration face à l'augmentation de population,
- problèmes existants de pression d'eau, d'électricité et de fibre,
- crainte accrue des risques d'inondation et de ruissellement, notamment pour les habitations situées en contrebas des OAP.

Ces observations soulignent une attente forte de garanties techniques préalables à toute urbanisation.

6. Mobilité, circulation et sécurité

La circulation constitue un autre thème majeur :

- saturation actuelle des voiries,
- stationnement déjà problématique, notamment aux abords de l'école,
- crainte d'une dégradation de la sécurité routière et piétonne,
- interrogations sur la capacité des transports en commun à absorber une population supplémentaire.

Plusieurs témoignages évoquent des situations concrètes (stationnement anarchique, accidents, trottoirs impraticables), donnant à ces remarques un caractère très opérationnel.

7. Équipements publics et services

Les habitants s'interrogent fortement sur la capacité des équipements publics :

- école, cantine, périscolaire déjà contraints,
- incertitudes sur les extensions ou adaptations prévues,
- impact financier pour la commune.

Ces préoccupations sont directement liées à la crainte que le PLU anticipe insuffisamment les conséquences de l'urbanisation.

8. Commerces, emploi et vitalité du village

Un consensus se dégage sur le constat d'un manque de commerces et d'emplois locaux.

Les contributeurs questionnent :

- la pertinence d'augmenter la population sans créer d'activités,
- la réalité des perspectives d'implantation commerciale,
- le risque de transformation du village en commune-dortoir.

Plusieurs contributions proposent des alternatives (agriculture, tourisme, loisirs), révélant une attente d'un projet de territoire plus diversifié.

9. Environnement, patrimoine et cadre de vie

Les habitants expriment une forte volonté de préserver :

- le patrimoine bâti ancien,
- la cohérence architecturale du centre-bourg,
- les continuités écologiques,
- la qualité paysagère et sonore.

Les avis des Architectes des Bâtiments de France sont cités à plusieurs reprises, avec une attente claire de leur prise en compte effective.

10. Communication et gouvernance

Enfin, un thème transversal concerne la méthode :

- sentiment d'un manque de communication,
- difficulté à comprendre des documents jugés complexes,
- demande de pédagogie et de transparence,
- interrogations sur la neutralité de certaines décisions.

Cette dimension procédurale est essentielle, car elle conditionne l'acceptabilité sociale du projet.

Conclusion synthétique

Les observations ne traduisent pas un rejet unanime du PLU, mais révèlent :

- une adhésion conditionnelle à un développement maîtrisé,
- un doute important sur la cohérence, le rythme et les impacts de l'urbanisation proposée,
- une demande forte de justifications techniques, de garanties et de dialogue.

L'enquête publique met ainsi en lumière un écart entre la logique réglementaire du projet et la perception des habitants, écart qui pourrait être réduit par :

- une clarification des choix,
- des ajustements ciblés,

- et un effort accru de pédagogie et de concertation.

1.7. Questions issues de l'ensemble des observations, classées par thème

A Stratégie globale et justification du PLU

1. Pourquoi vouloir agrandir la commune alors que la population est stable ou en baisse ?

La commune d'Etrépilly ne poursuit pas un objectif d'extension urbaine non maîtrisée. Le PLU s'inscrit dans une logique de consolidation et de renouvellement du tissu existant, conformément aux principes définis par le Code de l'urbanisme et le SCoT Marne Ourcq.

La stabilité, voire la légère baisse démographique observée ces dernières années, est principalement liée :

- au vieillissement de la population,
- à une offre de logements peu renouvelée,
- à une faible capacité d'accueil de nouveaux ménages.

Sans anticipation, cette situation pourrait fragiliser à moyen terme :

- la vitalité communale,
- le maintien des services et équipements,
- la vie associative et scolaire.

Le PLU vise donc une évolution démographique modérée, permettant d'accompagner le renouvellement des générations, sans remettre en cause l'identité rurale de la commune.

2. Quel est l'intérêt communal à autoriser 92 logements, alors que l'objectif affiché est de 35 logements à l'horizon 2030 ?

Les chiffres évoqués correspondent à deux temporalités distinctes :

- 35 logements à l'horizon 2030 : Il s'agit du point mort et non d'un projet communal. Le point mort est tout simplement le nombre de logements à construire pour maintenir sa population. Il faut donc construire 35 logements minimum sur le territoire d'Etrépilly pour conserver sa population.
- 92 logements: Ce chiffre correspond au projet démographique souhaité soit 1% de croissance et une population avoisinant les 1025 habitants (PADD) à une capacité **maximale théorique** à long terme, résultant de l'addition des potentialités identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP ne constituent pas un engagement de réalisation immédiate, mais un cadre de référence permettant :

- d'organiser le développement dans le temps,
- d'éviter des révisions successives du document,
- de conserver une marge d'adaptation aux évolutions futures.

La commune conserve pleinement la maîtrise du rythme de réalisation des opérations.

3. Pourquoi ne pas prioriser la réhabilitation des logements vacants avant de créer de nouveaux logements ?

La commune partage l'objectif de limitation de la consommation foncière et de valorisation du bâti existant. Cet objectif est clairement affirmé dans le PADD et se traduit concrètement par :

- des OAP intégrant la réhabilitation d'anciens corps de ferme,
- la possibilité de changement de destination du patrimoine agricole,
- l'encouragement à la rénovation du bâti ancien.

Toutefois, la réhabilitation dépend largement :

- de la volonté des propriétaires,
- de contraintes techniques et financières,
- de l'état du bâti existant.

Les créations de logements neufs prévues par le PLU viennent donc compléter cette démarche, afin de répondre à des besoins spécifiques (accessibilité, performance énergétique, typologies adaptées), dans un cadre strictement maîtrisé.

4. La commune anticipe-t-elle une croissance continue à long terme (150 logements d'ici 2055) ?

Non. Le PLU ne repose pas sur l'hypothèse d'une croissance linéaire et continue.

Les chiffres à long terme correspondent à une vision prospective maximale, permettant :

- de préserver des marges d'adaptation,
- d'éviter des révisions trop fréquentes du document d'urbanisme,
- de répondre à des évolutions imprévisibles (mobilité, modes d'habiter, contexte économique).

La commune conserve à tout moment la capacité de :

- ralentir,
- ajuster,
- ou reprogrammer les opérations en fonction de la réalité constatée.

5. Comment le PLU garantit-il le maintien du caractère rural du village ?

Le maintien du caractère rural constitue un axe central du projet communal. Il est garanti par plusieurs leviers :

- aucune extension significative des limites urbaines au-delà du tissu existant (la commune ne va pas s'étendre en surface),
- une consommation foncière strictement encadrée (1,1 ha maximum),
- des densités modérées et adaptées au contexte villageois,
- des prescriptions architecturales et paysagères (hauteurs limitées des constructions, continuités végétales, transitions paysagères),
- la protection des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques.

Les opérations prévues sont de taille limitée, intégrées au village et accompagnées de mesures paysagères assurant des transitions harmonieuses avec les secteurs existants.

6. Le projet est-il compatible avec les attentes réelles des habitants, compte tenu du manque de concertation perçu ?

La commune prend acte du sentiment exprimé par certains habitants concernant la concertation. Le PLU a toutefois été élaboré dans le respect des procédures réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme.

Le projet communal vise précisément à répondre aux attentes régulièrement exprimées :

- préservation du cadre de vie,
- maîtrise de l'urbanisation,
- valorisation du centre-bourg et du patrimoine,
- maintien d'un équilibre entre développement et ruralité,
- maintien sur le long terme de l'effectif de l'école communale.

L'enquête publique constitue une étape essentielle du processus démocratique, permettant à la commune :

- de recueillir les observations,
- d'apporter des clarifications,
- et, le cas échéant, d'ajuster le projet avant son approbation définitive.

B Communication, concertation et transparence

7. Pourquoi la communication municipale sur la révision du PLU a-t-elle été jugée insuffisante par de nombreux habitants ?

La commune prend acte de ce ressenti. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette perception : durée de la procédure, technicité des documents (zonage, règlement, OAP), et difficulté à suivre les étapes lorsque l'on ne consulte pas régulièrement les supports habituels d'information communale.

La commune rappelle que la procédure de révision du PLU a été conduite dans le respect du cadre réglementaire, et que l'enquête publique constitue précisément une phase essentielle de transparence permettant :

- l'accès à l'ensemble du dossier,
- la formulation d'observations,
- et la réponse argumentée de la commune au travers du présent mémoire

8. Pourquoi ne pas avoir utilisé davantage les outils existants (boîtage, réseaux sociaux, ...) ?

La commune entend l'attente d'une communication plus large et plus "multi-supports". Il est rappelé que les obligations réglementaires portent principalement sur les modalités de publicité et de mise à disposition du public prévues par le Code de l'urbanisme (affichage, annonces, dossier consultable, etc.). Les outils complémentaires (boîtage, réseaux sociaux, réunions supplémentaires) relèvent des possibilités d'organisation et de moyens.

9. Est-il possible d'organiser une réunion pédagogique explicative post-enquête pour clarifier le PLU et les OAP ?

La commune se tient à disposition des habitants qui souhaitent échanger avec les élus pour clarifier différents points du PLU et des OAP. Une demande de rdv peut être faite auprès du secrétariat de la mairie.

10. Comment garantir la neutralité de la mairie, notamment lorsque des élus ou proches sont propriétaires de terrains concernés ?

La commune rappelle que la neutralité et la prévention des conflits d'intérêts reposent sur plusieurs principes :

- transparence du dossier et traçabilité des décisions (délibérations, pièces du PLU),
- respect des règles de déport : lorsqu'un élu est directement concerné par une décision susceptible d'affecter ses intérêts, il lui appartient de s'abstenir de participer aux débats et au vote correspondant.

En tout état de cause, le PLU est un document d'intérêt général, encadré par :

- le SCoT (compatibilité),
- les avis des Personnes Publiques Associées,
- et le contrôle de légalité.

11. Pourquoi certaines décisions semblent-elles déjà actées avant l'enquête publique ?

La commune rappelle la logique de la procédure :

- le Conseil municipal arrête un projet (délibération d'arrêt),
- puis ce projet est soumis aux avis des PPA et à l'enquête publique,
- enfin le PLU peut être modifié pour tenir compte des avis, des observations du public, et des conclusions du commissaire enquêteur, avant approbation.

Ainsi, l'enquête publique ne porte pas sur un document "définitif", mais sur un projet arrêté. Les décisions ne sont donc pas "actées" au sens final, même si le projet a été suffisamment construit pour être présenté et débattu.

C Densité, OAP et équité entre secteurs

12. Comment est calculée la densité de logements par hectare ?

La densité s'exprime en logements par hectare (logts/ha). Elle est calculée en rapportant :

- un nombre de logements (objectif / réceptivité),
- à une surface de projet (en hectares).

13. Pourquoi existe-t-il de forts écarts de densité entre les OAP (ex. OAP 4 à 13 logts/ha vs 25 ailleurs) ?

Les densités diffèrent car les OAP ne présentent pas les mêmes contraintes ni les mêmes objectifs d'insertion :

- certaines OAP prévoient des franges végétales / espaces verts à conserver et des exigences de transition paysagère, ce qui réduit mécaniquement le nombre de logements possibles (ex. OAP à 13 logts/ha pour 4 logements).
- d'autres OAP portent sur de petites emprises déjà artificialisées (friches, dents creuses) où une densité plus élevée est compatible avec le tissu bâti (ex. OAP à 25 logts/ha).

14. Pourquoi certaines OAP très vastes sont-elles moins densifiées que d'autres plus petites ?

La surface seule n'explique pas la densité : plus une OAP intègre de fonctions (voirie interne, stationnement, espaces verts, maintien d'arbres remarquables, équipements), plus la densité "logts/ha" peut être modérée.

À titre d'exemple, l'OAP du centre-ville prévoit :

- des équipements publics à restaurer/aménager,
- des espaces verts/loisirs,
- du stationnement,
- et une réceptivité encadrée (45 logements max) pour 2,1 ha (21 logts/ha).

15. Pourquoi avoir choisi des densités supérieures aux minima du SCOT ?

Le SCoT fixe des minima (notamment pour les “villages” : 12 logts/ha en densité brute), mais le SCOT va devoir se mettre en compatibilité avec le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025. La commune d'Etrépilly a pris les devants afin se mettre directement en conformité avec le SDRIF-E et anticiper l'évolution du SCOT pour éviter une révision générale dans 2 ans, chronophage et surtout coûteuse sur le budget communal.

16. Existe-t-il une règle d'équité ou de cohérence entre les différentes OAP ?

Il n'existe pas une règle « d'équité » au sens d'une densité identique partout. En revanche, il existe une cohérence d'ensemble à l'échelle communale :

- le rapport de présentation synthétise les OAP (surface globale, part en densification, part en consommation d'espace, densité moyenne).
- il est également rappelé une moyenne cible de l'ordre de 22 logts/ha sur un ensemble de potentiel de densification (dents creuses, friches...), utilisée pour dimensionner l'objectif global.

La cohérence recherchée est donc globale (compatibilité SCoT, modération foncière, insertion villageoise) et contextuelle (chaque site ayant ses contraintes propres).

17. Les projets OAP sont-ils figés ou encore modifiables ?

Les OAP fixent des orientations et principes (accès, stationnement, formes urbaines, insertion paysagère, etc.) mais ne constituent pas un “plan figé” de permis de construire.

Plusieurs OAP indiquent explicitement que l'aménagement peut se faire :

- en opération d'ensemble,
- ou “au coup par coup”.

Enfin, avant approbation, le projet de PLU peut encore être ajusté pour tenir compte :

- des avis des PPA,
- des observations du public,
- et des conclusions du commissaire enquêteur.

D Zonage, classement des parcelles et droits des propriétaires

18. Pourquoi certaines parcelles historiquement sèches sont-elles classées en zone Zh / UAZh ?

La commune doit dans le cadre de son PLU reprendre les enveloppes d'alertes de zones humides de classe B sur son plan de zonage par des secteurs ZH, il s'agit d'une demande de l'ETAT. Par conséquent, des secteurs sont repris en zone UAZh et UBZH, AZh, et NZh.

19. Sur quels critères objectifs repose ce classement (études hydrauliques, historiques d'inondation) ?

Le classement en zone Zh / UAZh/ UBZH repose sur un croisement de plusieurs critères objectifs, notamment :

- les données issues des inventaires de zones humides (méthodologie nationale),
- la topographie (fonds de vallée, proximité du lit mineur ou majeur),
- la nature des sols (présence d'hydromorphie),
- les continuités écologiques et trames vertes et bleues,
- les données disponibles relatives aux écoulements et aux zones d'expansion naturelle des crues.

En l'absence de données locales extrêmement fines parcelle par parcelle, le PLU adopte une approche prudente, conforme aux principes de prévention des risques et de protection de l'environnement inscrits dans le Code de l'urbanisme. Il s'agit de la reprise des enveloppes de zones humides de la DRIEAT imposées par l'ETAT.

20. Est-il possible de modifier le zonage de certaines parcelles jugées incohérentes ? (obs n° 4 / parcelle B1019, obs n°19 / proximité cimetière, obs n° 22 et 24 / parcelles 192 & 194, obs n° 23 et 25)

Voir réponses individuelles à la fin du mémoire.

21. Pourquoi certaines parcelles proches de la rivière sont constructibles alors que d'autres, plus éloignées, ne le sont pas ?

La constructibilité ne dépend pas exclusivement de la distance à la rivière, mais d'un ensemble de paramètres combinés, parmi lesquels :

- la topographie précise (altimétrie, position par rapport au lit majeur),
- l'historique d'urbanisation et la présence de constructions existantes,
- la nature des sols,

- les continuités écologiques,
- le zonage du PLU et les prescriptions associées.

Certaines parcelles proches de la rivière sont classées en zone urbaine car elles s'inscrivent dans un tissu bâti existant et ne présentent pas les mêmes enjeux environnementaux ou hydrauliques que d'autres parcelles plus éloignées mais situées en fond de vallée ou en zone de fonctionnalité écologique.

Il ne s'agit donc pas d'une incohérence, mais d'une différenciation fondée sur les caractéristiques propres à chaque secteur.

22. Pourquoi réduire le recul le long de la Théroouanne de 10 m à 6 m ?

La réduction du recul réglementaire le long de la Théroouanne répond à un objectif de mise en cohérence entre protection environnementale et réalité du tissu bâti existant.

Le recul de 6 mètres permet :

- de maintenir une bande de protection végétalisée suffisante,
- de préserver les fonctionnalités écologiques des berges,
- tout en évitant de rendre inconstructibles ou inadaptables des parcelles déjà fortement contraintes par leur configuration.

Ce recul constitue un compromis proportionné, compatible avec :

- la protection des milieux aquatiques,
- la prévention des risques,
- et les possibilités raisonnables d'évolution du bâti existant.

La commune a souhaité se mettre en compatibilité avec le SCOT qui impose un recul minimal de 6 mètres et non pas 10 mètres.

23. Quels travaux restent autorisés en bord de rivière (extensions, gîtes, serres, annexes) ?

En zone à proximité de la rivière, les possibilités de travaux sont encadrées mais non nulles. Restent notamment envisageables, sous réserve du respect du règlement :

- les travaux d'entretien et de réhabilitation du bâti existant,
- les extensions limitées, lorsqu'elles n'aggravent pas les risques ni l'impact environnemental,
- certaines annexes ou constructions légères,
- les serres ou équipements liés à l'activité agricole ou au jardinage.

Chaque projet demeure soumis :

- à l'instruction au cas par cas,

- au respect des règles du PLU,
- et, le cas échéant, aux réglementations environnementales spécifiques (loi sur l'eau, zones humides).

E Eau, inondations et gestion des eaux pluviales

24. Quelles mesures concrètes sont prévues pour limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ?

Le PLU intègre plusieurs mesures concrètes visant à limiter le ruissellement et l'imperméabilisation, notamment au travers :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- du règlement écrit,
- et des principes généraux de gestion alternative des eaux pluviales.

Ces mesures comprennent notamment :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions,
- l'obligation de stationnements perméables ou semi-perméables dans les nouvelles opérations,
- la création d'espaces verts et de franges végétalisées,
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, par infiltration ou rétention,
- la limitation du rejet direct vers le réseau public.

L'objectif est de ne pas entraver les écoulements existants et de favoriser une infiltration progressive des eaux de pluie.

25. Les réseaux d'eaux pluviales sont-ils dimensionnés pour des épisodes climatiques extrêmes ?

Le PLU ne constitue pas un document technique de dimensionnement des réseaux, mais fixe un cadre réglementaire et des principes de gestion.

Le dimensionnement précis des réseaux d'eaux pluviales relève :

- des études techniques menées au stade des projets,
- des autorisations d'urbanisme,
- et, le cas échéant, des aménagements communaux.

Toute opération devra démontrer que la gestion des eaux pluviales est compatible avec :

- la capacité des réseaux existants,
- les normes en vigueur,

- et les exigences liées à l'évolution des événements climatiques.

En cas d'insuffisance des réseaux, des solutions alternatives ou complémentaires (bassins de rétention, infiltration, ouvrages spécifiques) devront être mises en œuvre par les porteurs de projets.

26. Comment seront protégées les habitations situées en contrebas des OAP ?

La protection des habitations situées en contrebas constitue un enjeu identifié et pris en compte dans les orientations du PLU.

Les principes retenus reposent sur :

- une gestion des eaux pluviales à la source (infiltration, rétention),
- la création éventuelle de dispositifs de ralentissement ou de stockage temporaire des eaux,
- le maintien ou la création de zones non imperméabilisées jouant un rôle tampon,
- l'interdiction de tout rejet non maîtrisé vers les parcelles voisines.

Les projets d'aménagement devront démontrer, études à l'appui, qu'ils n'augmentent pas le risque de ruissellement vers l'aval, notamment pour les habitations existantes.

27. Peut-on garantir par écrit l'absence de risque d'inondation pour les riverains ?

La commune ne peut juridiquement garantir une absence totale et définitive de risque, notamment dans un contexte de changement climatique et d'événements météorologiques exceptionnels.

En revanche, le PLU vise à :

- ne pas créer ni aggraver de situation de risque,
- imposer des règles de prévention et de gestion des eaux pluviales,
- encadrer strictement les projets situés dans les secteurs sensibles.

Les autorisations d'urbanisme seront délivrées sous réserve que les projets démontrent leur compatibilité avec la prévention des risques, conformément aux principes du Code de l'urbanisme.

28. Des études hydrauliques complémentaires sont-elles prévues ?

Le PLU n'impose pas systématiquement des études hydrauliques globales à l'échelle communale, mais prévoit que des études complémentaires puissent être exigées :

- au stade des projets d'aménagement dans les OAP,

Ces études permettront :

- d'affiner le fonctionnement hydraulique local,

- de définir les ouvrages nécessaires,
- et de garantir la non-aggravation des risques pour les riverains et l'aval.

F Assainissement et eau potable

29. La station d'épuration est-elle conforme réglementairement ?

La station d'épuration desservant la commune fait l'objet d'un suivi réglementaire par l'autorité compétente (Communauté de communes) en matière d'assainissement.

À la date d'arrêt du projet de PLU, aucun élément ne remet en cause sa conformité réglementaire au regard :

- des autorisations en vigueur,
- des contrôles réalisés par les services compétents,
- et des obligations liées à la police de l'eau.

Le PLU s'inscrit donc dans un contexte de fonctionnement conforme des équipements existants.

30. Dispose-t-elle d'une capacité suffisante pour accueillir 92 logements supplémentaires ?

Les 92 logements évoqués correspondent à une capacité **maximale théorique** à long terme, et non à une production immédiate.

L'objectif opérationnel à moyen terme reste compatible avec :

- les capacités actuelles du système d'assainissement,
- et le rythme progressif de développement retenu par la commune.

En tout état de cause, toute opération significative devra démontrer sa compatibilité avec les capacités de traitement existantes, et aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si les réseaux ou ouvrages s'avéraient insuffisants.

31. Des travaux de mise à niveau sont-ils programmés ?

À ce stade de la procédure, aucun programme de travaux lourds n'est acté dans le cadre du PLU.

Toutefois :

- les besoins éventuels d'adaptation ou de renforcement des équipements d'assainissement pourront être identifiés au fur et à mesure de l'évolution démographique,
- ces travaux relèvent de la compétence de l'autorité gestionnaire du service d'assainissement,

- et seront engagés le cas échéant en fonction des diagnostics techniques et des besoins constatés.

Le PLU n'a pas vocation à programmer techniquement ces travaux, mais à ne pas générer de surcharge non maîtrisée.

32. Comment éviter les baisses de pression d'eau potable déjà constatées ?

La question de la pression d'eau potable relève du fonctionnement du réseau et de sa gestion technique, et non directement du zonage du PLU.

Toutefois, le PLU prend en compte cette problématique en :

- limitant le rythme et l'ampleur du développement,
- favorisant une urbanisation progressive,
- conditionnant les projets à la capacité effective des réseaux.

Les baisses de pression constatées pourront donner lieu à :

- des ajustements techniques (réglage, sectorisation, renforcement local),
- ou des travaux ciblés par le gestionnaire du réseau, en fonction des diagnostics réalisés.

G Réseaux (électricité, fibre, infrastructures)

33. Le réseau électrique est-il dimensionné pour la nouvelle population ?

Le développement prévu par le PLU correspond à une évolution progressive et maîtrisée, compatible avec une adaptation graduelle des réseaux.

Le dimensionnement précis du réseau électrique relève :

- du gestionnaire du réseau (ENEDIS),
- des études réalisées lors des demandes de raccordement,
- et des prescriptions associées aux autorisations d'urbanisme.

Le PLU n'autorise aucune urbanisation qui ne pourrait être desservie de manière satisfaisante par les réseaux.

34. Des travaux sont-ils prévus pour éviter coupures et chutes de tension ?

À ce stade, aucun programme de travaux spécifique n'est arrêté dans le cadre du PLU.

Néanmoins :

- toute opération nouvelle fait l'objet d'une instruction technique par le gestionnaire du réseau,
- des renforcements ponctuels peuvent être exigés si les besoins le justifient,

- ces travaux sont réalisés conformément aux règles en vigueur, soit par le gestionnaire, soit par les aménageurs selon les cas.

35. Comment garantir une fibre fonctionnelle et non saturée ?

Le déploiement et la gestion du réseau fibre relèvent :

- de la collectivité compétente (Seine et Marne numérique) en matière de numérique,
- du cadre fixé par les programmes départementaux et intercommunaux.

Le PLU accompagne ce déploiement en :

- permettant l'implantation des infrastructures nécessaires,
- intégrant les réseaux numériques dans les opérations d'aménagement,
- favorisant une urbanisation regroupée, plus efficiente en termes de desserte.

La saturation éventuelle du réseau relève d'une gestion technique et évolutive, indépendante du PLU stricto sensu.

36. Qui sera responsable de la sécurisation et maintenance des armoires fibre ?

La sécurisation, l'entretien et la maintenance des armoires fibre relèvent :

- de l'opérateur ou du gestionnaire du réseau concerné (Seine et Marne numérique),
- dans le cadre des conventions et des obligations contractuelles en vigueur.

La commune n'assure pas directement la maintenance technique de ces équipements, mais peut :

- signaler les dysfonctionnements,
- solliciter les opérateurs compétents,
- et veiller à la bonne intégration des infrastructures dans l'espace public.

H Mobilité, circulation et stationnement

37. Comment sera gérée l'augmentation du trafic routier (jusqu'à 180 véhicules supplémentaires) ?

L'estimation d'une augmentation du trafic repose sur une hypothèse maximale, correspondant à la capacité théorique à long terme des logements. Cette augmentation ne sera ni immédiate ni concentrée dans le temps.

Le PLU prévoit une urbanisation progressive, permettant :

- une absorption graduelle des flux supplémentaires,

- l'adaptation des aménagements si nécessaire,
- l'évitement de ruptures brutales de circulation.

Par ailleurs, les OAP intègrent :

- des accès sécurisés,
- des voiries internes limitant les reports de circulation sur les rues existantes,
- et des principes de modération de la vitesse.

38. Quelles mesures de sécurité piétonne sont prévues, notamment près de l'école ?

La sécurité piétonne constitue un enjeu identifié du PLU, notamment aux abords des équipements publics.

Les principes retenus incluent :

- la création ou le renforcement de cheminements piétons sécurisés,
- des aménagements favorisant l'apaisement de la circulation (rétrécissements, plateaux, priorités piétonnes),
- la sécurisation des traversées,
- la limitation des vitesses dans les secteurs sensibles.

Ces mesures pourront être mises en œuvre en amont ou en accompagnement des projets, selon les priorités définies par la commune.

39. Où seront situées les places de stationnement des nouveaux logements ?

Le stationnement est traité prioritairement :

- sur les parcelles privées (au minimum deux places par logement),
- complété, le cas échéant, par des places visiteurs prévues dans les OAP,
- et par des stationnements mutualisés lorsque cela est pertinent.

Les OAP localisent explicitement les principes de stationnement afin d'éviter le report sur la voirie existante.

40. Pourquoi imposer certaines voiries internes jugées inesthétiques ou contraignantes ?

Les voiries internes prévues dans certaines OAP répondent à des objectifs fonctionnels et de sécurité, notamment :

- desservir correctement les parcelles,
- éviter les accès directs multiples sur des voies existantes,

- permettre la circulation des services de secours et de collecte,
- favoriser les cheminements doux.

Ces voiries constituent des principes d'aménagement et non des projets figés. Leur traitement paysager, leur largeur et leurs matériaux pourront être adaptés afin de garantir une insertion qualitative dans le tissu villageois.

41. Les rues existantes seront-elles sécurisées avant l'arrivée de nouveaux habitants ?

La commune veillera à ce que les projets ne génèrent pas de situation de danger nouvelle.

Selon les secteurs, des mesures de sécurisation pourront être mises en œuvre :

- en amont des opérations,
- concomitamment,
- ou de manière progressive.

Aucune opération significative ne pourra être autorisée si les conditions de sécurité minimale ne sont pas réunies.

I Transports en commun

42. Les lignes de bus actuelles sont-elles adaptées à l'augmentation de population ?

Les lignes existantes desservent actuellement la commune et permettent une connexion avec les pôles de proximité.

L'augmentation de population prévue reste modérée, et compatible avec une adaptation progressive de l'offre de transport, en lien avec l'autorité organisatrice compétente.

43. Des fréquences supplémentaires sont-elles prévues (matin, soir, week-end) ?

Les fréquences relèvent de la compétence de l'autorité organisatrice des transports.

Toute évolution de la population constitue un élément d'argumentation pour :

- adapter les horaires,
- renforcer certaines plages (heures de pointe),
- ou améliorer la desserte du week-end.

La commune pourra appuyer ces demandes le cas échéant.

44. Comment améliorer la desserte vers Meaux, Lizy-sur-Ourcq, La Ferté, Roissy ?

L'amélioration de ces liaisons relève d'une logique intercommunale et départementale.

Le PLU contribue indirectement à cet objectif en :

- favorisant une urbanisation regroupée,
- renforçant la centralité du bourg,
- facilitant l'accès aux arrêts de bus existants.

Toute amélioration structurante nécessitera une coordination avec les autorités compétentes.

45. Comment garantir l'accès aux collèges et lycées dans de bonnes conditions ?

Les collèges et lycées sont desservis par des transports scolaires dédiés, relevant des compétences départementales ou régionales.

La croissance démographique anticipée ne remet pas en cause l'organisation actuelle, mais pourra justifier :

- des ajustements de circuits,
- des capacités adaptées,
- ou des renforcements ponctuels.

J Equipements publics : école, périscolaire, services

46. Comment sera assuré l'accueil des enfants supplémentaires (classes, cantine, garderie) ?

La croissance attendue est progressive et non soudaine, et permet une anticipation raisonnée.

La commune assurera le suivi :

- des effectifs scolaires,
- des capacités d'accueil,
- et des besoins en personnel.

Les ajustements nécessaires seront réalisés en fonction des effectifs réellement constatés.

47. Des extensions de l'école sont-elles prévues ?

Aucune extension lourde n'est programmée à ce stade.

Toutefois, le PLU permet :

- l'adaptation ou l'évolution des équipements existants,
- la mobilisation de réserves foncières si nécessaire, notamment celles dont la commune a récemment fait l'acquisition,
- et l'anticipation de projets futurs, si les besoins le justifient.

48. Quel sera l'impact budgétaire pour la commune ?

Le PLU ne déclenche pas mécaniquement des dépenses immédiates.

L'impact budgétaire dépendra :

- du rythme réel de développement,
- des choix d'investissement,
- et des financements mobilisables (participations, subventions).

La commune veillera à maintenir un équilibre financier, sans engager de dépenses non maîtrisées.

49. Quelles solutions pour le périscolaire déjà saturé ?

Les effectifs actuels sont connus et suivis, au sein du syndicat du regroupement pédagogique (SIRP), dont la gouvernance est partagée par la commune d'Etrépilly, de Trocy en Multien et de Vincy Manoeuvre. La commune d'Etrépilly est responsable des locaux mis à disposition au SIRP, tandis que l'organisation du périscolaire relève du SIRP.

Plusieurs leviers sont déjà mobilisés au sein du SIRP concernant les évolutions d'effectifs, et pourront être retravaillés :

- Optimisation continue de l'organisation existante,
- Ajustements des horaires et des services de restauration,
- extension ou réorganisation des locaux,
- partenariats avec les structures compétentes.

Ces adaptations continueront à être mises en œuvre en fonction des besoins réels, sans anticipation excessive, avec un pilotage financier raisonné.

K Commerces, emploi et vitalité du village

50. Pourquoi privilégier les logements plutôt que les emplois et entreprises locales ?

Le PLU ne privilégie pas exclusivement le logement, mais cherche à rétablir un équilibre entre habitat, services et activités, dans un contexte communal à dominante résidentielle et agricole.

Le développement de logements répond à plusieurs objectifs :

- maintenir la population et les services existants,
- permettre le renouvellement démographique,

- soutenir indirectement l'activité économique locale.

Le PLU permet par ailleurs :

- l'implantation d'activités compatibles avec le tissu urbain (bureaux, services, professions libérales),
- le maintien des activités agricoles existantes,
- la mixité fonctionnelle dans certains secteurs.

51. Quelles garanties pour l'implantation réelle de commerces de proximité ?

Un PLU ne peut juridiquement imposer l'implantation d'un commerce privé. En revanche, il peut créer les conditions favorables à leur émergence.

À ce titre, le PLU :

- autorise les commerces et services dans plusieurs zones urbaines,
- favorise la densification du centre-bourg,
- renforce la centralité et la fréquentation locale.

L'objectif est de rendre économiquement viable une offre de proximité, sans garantie contractuelle, mais dans un cadre favorable.

52. Comment éviter un village-dortoir ?

Plusieurs leviers sont mobilisés pour éviter une évolution vers un village-dortoir :

- une croissance démographique modérée,
- le maintien et le développement des équipements publics,
- la possibilité de travailler sur place (bureaux, télétravail),
- le soutien aux activités locales existantes,
- une vie associative et culturelle renforcée.

Le PLU s'inscrit ainsi dans une logique de village vivant, et non de simple extension résidentielle.

53. Pourquoi ne pas envisager des projets alternatifs (maraîchage bio, fermes pédagogiques, tourisme rural, loisirs) ?

Le PLU n'exclut aucunement ces projets. Au contraire :

- les zones agricoles et naturelles sont largement préservées,

- les activités agricoles sont protégées et pérennisées,
- les activités touristiques et de loisirs compatibles sont autorisées,
- les changements de destination du bâti agricole sont encadrés et possibles.

Le PLU constitue un cadre permissif, permettant ces initiatives sans les imposer.

L Environnement, patrimoine et cadre de vie

54. Comment protéger le patrimoine bâti ancien (église, moulins, lavoirs, maisons anciennes) ?

La protection du patrimoine repose sur :

- le zonage adapté du centre-bourg,
- des prescriptions architecturales spécifiques,
- la prise en compte des bâtiments et ensembles remarquables,
- la valorisation du patrimoine agricole ancien via les OAP.

Le PLU vise à préserver et valoriser le bâti existant, tout en permettant son évolution maîtrisée.

55. Comment éviter une rupture architecturale dans le centre-bourg ?

Le règlement impose :

- des hauteurs limitées,
- des implantations respectueuses de l'existant,
- des matériaux et volumétries compatibles avec le bâti ancien.

Les OAP précisent les principes d'insertion architecturale afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère. La commune rappelle que ces aspects sont supervisés par l'ABF.

56. Les prescriptions des ABF (hauteurs, conservation du bâti) seront-elles respectées ?

Lorsque les projets sont situés dans le champ de visibilité ou le périmètre de protection d'un monument historique, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France s'imposent.

Les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées qu'en conformité avec ces prescriptions, indépendamment des dispositions du PLU.

57. Quel est l'impact environnemental global (CO₂, bruit, biodiversité) ?

L'impact environnemental est limité et maîtrisé, compte tenu :

- de l'absence d'extension urbaine significative,
- de la densification du tissu existant,
- de la limitation des déplacements contraints,
- de la protection des espaces naturels et agricoles.

Le PLU contribue à une réduction indirecte des émissions de CO₂ en favorisant un urbanisme plus sobre et compact.

58. Comment préserver les corridors écologiques (SRCE) ?

Le PLU intègre les principes de la trame verte et bleue :

- protection des espaces naturels,
- maintien des haies, fossés, ripisylves,
- création de franges végétalisées,
- limitation des coupures écologiques.

Les OAP précisent ces continuités à préserver ou à renforcer.

M Sécurité, nuisances et qualité de vie

59. Comment prévenir une dégradation du sentiment de sécurité ?

La prévention repose sur :

- un développement maîtrisé et progressif,
- un urbanisme lisible et ouvert,
- des espaces publics bien aménagés et éclairés,
- le maintien du lien social et de la vie locale.

Le PLU favorise un cadre propice à la convivialité et à la vigilance collective.

60. Comment gérer les nuisances sonores et de circulation ?

Le PLU limite les nuisances par :

- la modération du trafic,
- l'apaisement des circulations,
- la localisation des stationnements,

- la séparation des flux lorsque nécessaire.

Les projets devront respecter la réglementation en matière de nuisances.

61. Comment éviter que le village ne devienne une commune « type Varreddes » ?

La comparaison évoque une urbanisation rapide et massive. Le PLU d'Etrépilly s'en distingue fondamentalement par :

- une absence d'extension urbaine majeure,
- une croissance progressive,
- des densités maîtrisées,
- une forte protection des espaces agricoles et naturels,
- et un attachement affirmé à l'identité villageoise.

Le projet communal repose sur une évolution mesurée, incompatible avec un modèle d'urbanisation extensive.

1.8. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

1. Cohérence générale et stratégie de développement

Pouvez-vous préciser la stratégie démographique retenue par la commune et les hypothèses chiffrées ayant conduit à l'inscription d'une capacité maximale de 92 logements ?

Comment s'articule cette capacité maximale avec l'objectif affiché de 35 logements à l'horizon 2030 ?

La stratégie démographique retenue par la commune repose sur une croissance modérée et maîtrisée, visant principalement :

- une croissance de la population à 1% annuelle,
- le renouvellement générationnel,
- et la pérennité des équipements et services existants.

L'objectif inscrit dans le PADD correspond à une évolution de l'ordre de 1 % par an, permettant d'atteindre environ 1025 habitants à l'horizon 2035.

La capacité maximale de 92 logements résulte d'un recensement des potentialités foncières identifiées dans les OAP et les dents creuses. Il s'agit d'une capacité théorique à long terme, intégrant des marges de souplesse et d'adaptation, et non d'un objectif de production immédiat. Les OAP ont été étudiées et constituées pour encadrer fortement l'urbanisme potentiel des zones.

Aucun objectif de 35 logements à l'horizon 2030 n'est affiché dans le PADD. Ce chiffre résulte simplement d'un calcul du point mort dans le rapport de présentation, c'est-à-dire du nombre nécessaire de constructions à construire pour maintenir la population. Le projet global est la construction de 92 logements, et indique que 35 logements permettront de maintenir la population et 57 permettront l'accroissement annuel de 1% pour atteindre théoriquement, si tout se construit, 1025 habitants à l'horizon 2035.

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Pouvez-vous expliciter la compatibilité du PLU avec le SCOT, notamment en matière de densité dans les villages ?

Le PLU est compatible avec le SCoT, notamment en matière :

- de limitation de la consommation foncière,
- de densification prioritaire du tissu existant,
- d'absence d'extension urbaine significative,
- et de respect des densités minimales applicables aux villages.

À l'échelle communale, la densité moyenne demeure conforme aux orientations du SCoT. Si la densité affichée actuellement dans le SCOT est 12 log/ha minimum, le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025 souhaite un minima de 20 log/ha a minima. La commune a pris les devants et est compatible avec le SDRIF-E et le futur Scot.

Pour quelles raisons certaines densités retenues excèdent-elles les densités minimales prescrites par le SCOT ?

Le SCoT fixe des densités minimales, et non maximales.

Certaines densités supérieures ont été retenues :

- sur des secteurs déjà urbanisés ou artificialisés,
- dans des dents creuses ou friches,

Ces choix traduisent une volonté de sobriété foncière, pleinement conforme à l'esprit du SCoT.

3. OAP : critères de choix et équité territoriale

Quels sont les critères précis (urbains, environnementaux, techniques, fonciers) ayant conduit à fixer des densités différentes selon les OAP ?

Les densités différenciées entre OAP résultent d'une analyse croisée de critères objectifs :

- urbains : contexte bâti, proximité du centre-bourg, desserte existante,
- environnementaux : présence de zones humides, continuités écologiques, franges végétales,
- techniques : voirie, réseaux, topographie,
- fonciers : forme des parcelles, bâti existant à conserver ou à réhabiliter.

Il n'existe pas de règle d'égalité arithmétique entre OAP, mais une cohérence d'ensemble, tenant compte des spécificités de chaque site.

4. Zonage, risques et justification technique

Sur quelles études hydrauliques ou environnementales repose le classement des parcelles en zones Zh ou UAZh ?

Le classement en zone Zh ou UAZh repose sur :

- les inventaires de zones humides DRIEAT,
- la topographie (fonds de vallée, talwegs),
- la nature des sols,
- la proximité des cours d'eau et des continuités écologiques.

Ces éléments s'appuient sur des données environnementales disponibles et sur une approche de précaution, conforme au Code de l'urbanisme. C'est une obligation de l'ETAT de reporter ces éléments sur le zonage.

Ces études sont-elles récentes, opposables et accessibles au public ?

Oui ces données sont récentes et obligatoires d'être reprises dans le PLU et plus particulièrement sur le plan de zonage et règlement. Elles sont opposables et peuvent faire l'objet d'études de détermination de zone humides plus précises.

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>

La commune envisage-t-elle de procéder à une révision ciblée du zonage pour certaines parcelles contestées ?

Malheureusement il n'est pas possible de faire des ajustements. Si des personnes contestent le choix de la DRIEAT, des études particulières de détermination de zones humides devront être réalisées par l'administré. La commune ne peut qu'appliquer la directive et la demande de l'ETAT.

5. Eau, assainissement et gestion des eaux pluviales

La commune dispose-t-elle d'une étude de capacité du système d'assainissement collectif intégrant l'ensemble des logements projetés ?

La commune ne dispose pas à ce stade d'une étude intégrant l'hypothèse maximale de 92 logements simultanés, celle-ci n'étant pas envisagée à court ou moyen terme, les autorisations d'urbanisme seront étudiées et délivrées de manière étalée dans les prochaines années.

Des travaux de mise à niveau ou d'extension sont-ils programmés, et selon quel calendrier prévisionnel ?

Aucun programme de travaux lourds n'est actuellement arrêté.

Toute adaptation du système relèvera :

- du gestionnaire compétent,
- des besoins constatés,

- et du rythme réel de développement.

6. Réseaux et infrastructures techniques

Des avis formels des gestionnaires de réseaux (eau potable, électricité, fibre) ont-ils été sollicités ?

Des échanges ont été menés avec les gestionnaires de réseaux dans le cadre de la procédure (PPA).

Le PLU n'autorise aucune urbanisation qui ne pourrait être desservie :

- en eau potable,
- en électricité,
- ou en réseaux numériques.

Ces réseaux disposent-ils de capacités suffisantes pour absorber la population projetée ?

Les capacités sont jugées suffisantes pour l'objectif de développement retenu, sous réserve d'adaptations ponctuelles au stade des projets.

7. Mobilité, circulation et sécurité

Une étude de circulation et de stationnement a-t-elle été réalisée à l'échelle communale ?

Comment la commune anticipe-t-elle l'augmentation du trafic automobile induite par les nouvelles constructions ?

Des études de circulation sont menées depuis plusieurs années par le Département.

L'augmentation du trafic est anticipée par :

- une urbanisation progressive,
- des voiries internes dans les OAP,
- des principes d'apaisement de la circulation.

Quelles mesures spécifiques sont prévues pour la sécurisation des abords de l'école ?

La commune prévoit :

- des cheminements piétons sécurisés,
- des aménagements de voirie adaptés,
- une attention particulière aux abords de l'école lors des projets futurs.

8. Transports en commun

Des perspectives d'amélioration de la desserte (fréquence, amplitude horaire) ont-elles été identifiées ?

Les perspectives d'amélioration relèvent de l'autorité organisatrice des transports.

La croissance démographique modérée constitue un levier pour solliciter des ajustements, sans que ceux-ci puissent être garantis par le PLU seul.

9. Équipements publics et finances communales

Une étude d'impact sur les équipements publics (école, périscolaire, cantine) a-t-elle été menée ?

Quel est l'impact financier global du PLU sur le budget communal ?

La commune suivra l'évolution :

- des effectifs scolaires,
- des capacités périscolaires en lien avec le SIRP,
- et adaptera les équipements si nécessaire.

L'impact budgétaire est maîtrisé, étalé dans le temps et conditionné aux projets effectivement réalisés.

10. Commerces, emploi et vitalité du centre-bourg

Quels leviers concrets la commune envisage-t-elle pour favoriser l'implantation effective de commerces ?

Le PLU agit par des leviers indirects :

- autorisation des commerces dans les zones adaptées,
- renforcement de la centralité,
- augmentation modérée de la population.

Il ne peut juridiquement garantir l'implantation de commerces privés, mais crée un contexte favorable.

11. Patrimoine, architecture et environnement

Quelles garanties le PLU apporte-t-il pour la préservation du patrimoine bâti ancien ?

Le PLU garantit la préservation :

- par des prescriptions architecturales,
- des hauteurs maîtrisées,
- l'intégration paysagère,
- et le respect des avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque requis.

12. Méthode, concertation et gouvernance

La commune envisage-t-elle des actions de pédagogie ou d'information complémentaire à l'issue de l'enquête publique ?

La commune se tient à disposition des habitants qui souhaitent échanger avec les élus pour clarifier différents points du PLU et des OAP. Une demande de rdv peut être faite auprès du secrétariat de la mairie.

1.9. Clôture

A l'issue de cette enquête publique, soit dans les huit jours, le 30 décembre 2025, nous notifions le présent procès-verbal de synthèse à Madame le maire, Madame Beauvais.

En accord avec le pétitionnaire, cette notification est effectuée sous forme numérique, avec accusé de réception.

Le présent procès-verbal de synthèse, ainsi que le mémoire-réponse, seront joints à notre rapport relatif à cette enquête publique.

Fait et clos, le 30 décembre 2025

Frédéric Roland

Commissaire enquêteur

Signature



Je soussignée, Bernadette Beauvais, atteste avoir reçu le 30 décembre 2025, le procès-verbal de synthèse faisant suite à l'enquête publique relative à la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrépilly.

Signature

ANNEXES

21 contributions sur le registre dématérialisé (2 emails + 19 observations) (de 1 à 21)
9 contributions sur le registre papier (de 22 à 30)
Au total 30 observations

1 @1 - Piketty Bruno

Anonymat : non

Organisme : association R. E. N. A. R. D.

Date de dépôt : Le 22/11/2025 à 18h31

Objet : corridor SRCE à refléter

Corridor SRCE à refléter fait défaut le reflet du "corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité" (sic), corridor depuis la Théroouanne vers la forêt de Monceaux ; Cf.

planche 04 du SRCE, pages 8 (légende), 18 (cartographie) du permalien :

https://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/srce2013_21oct2013_t3_0.pdf

à l'image du corridor Ouest<->Est Théroouanne, la cartographie du PLU doit figurer cet autre corridor de bout en bout : largeur suffisante, 50m minimum ; assurer et figurer sa continuité jusqu'en limite de Varreddes ; corridor à classer L113.29 du CU, classement approprié . Bruno Piketty , adhérent du R.E.N.A.R.D. 77680 Roissy-en-Brie

<http://www.renard-nature-environnement.fr>

Ce point va être corrigé afin de prendre en compte le corridor dans le PLU.

2 E2 – Anonyme

Date de dépôt : Le 08/12/2025

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Enquête publique PLU Etrépilly

Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous fais parvenir ces observations pour le plan local d'urbanisme d'Etrépilly, en exposant de manière directe qu'il devient nécessaire de garantir une protection stable de ce qui constitue encore la trace lisible de l'histoire de la commune. L'église doit être préservée sans ambiguïté, tout comme les vieilles maisons qui forment encore le centre du bourg. J'inclus dans cette préservation l'ancien moulin en pierre "moulin d'en-haut" (situé rue des berges de la Théroouanne), l'autre "du bas" ayant été démoli il y a plusieurs décennies, faute de protection, montrant clairement ce que l'absence de protection peut entraîner. J'inclus aussi le château de Longvilliers (situé près de l'église), ainsi que les superbes bâtisses de la rue du chef de ville. Cela renforce également l'urgence de protéger l'ancien lavoir sainte-Geneviève (situé rue du pont des planches) ainsi que les pierres chasse-roues et les bornes gravées (situées par exemple rue du pont vérard), éléments modestes mais essentiels marqueurs de l'histoire. Je vous remercie pour votre considération. Vous saluant bien cordialement

Nous vous remercions pour votre courrier et pour votre contribution à l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme d'Etrépilly. Votre message témoigne d'un attachement légitime au patrimoine bâti et historique de la commune, attachement pleinement partagé par la municipalité.

Nous tenons à vous préciser que le PLU prend bien en compte les éléments patrimoniaux que vous mentionnez, tant dans son diagnostic que dans ses orientations et son règlement.

La préservation de l'identité historique du village constitue un axe structurant du projet communal, en particulier pour le centre-bourg.

À ce titre, le PLU intègre notamment :

- des règles spécifiques visant à préserver le caractère du bâti ancien et des ensembles urbains historiques,
- des prescriptions architecturales encadrant les hauteurs, les volumes, les implantations et l'aspect des constructions,
- la prise en compte des périmètres de protection existants autour des édifices patrimoniaux, avec l'application des avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque ceux-ci sont requis.

Les éléments que vous évoquez – l'église, les maisons anciennes du centre-bourg, le château de Longvilliers, les bâtisses de la rue du Chef de Ville, les anciens moulins, le lavoir Sainte-Genève ainsi que les éléments de patrimoine vernaculaire tels que les pierres chasse-roues ou bornes anciennes – ont été identifiés comme participant à l'identité et à la mémoire du village et sont intégrés dans la réflexion globale du PLU.

3 @3 - Anonyme

Date de dépôt : Le 12/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR

Vous indiquez "Aucune activité commerciale, artisanale ou autre ne sera autorisée sur la zone." Il faut pouvoir autoriser une activité commerciale ou artisanale sur la zone de l'OAP, si jamais une activité s'implante autre centre du village, cela sera bénéfique pour tous les habitants

La commune a bien pris connaissance de l'observation relative à l'opportunité d'autoriser des activités commerciales ou artisanales au sein de l'OAP de la rue du Bout Monsieur.

Le choix inscrit dans l'OAP de réserver ce secteur à une vocation principalement résidentielle répond à plusieurs objectifs :

- préserver la quiétude et le caractère résidentiel de ce secteur situé au cœur du tissu bâti existant,
- limiter les nuisances potentielles (bruit, circulation, stationnement),
- et éviter une dispersion des activités économiques au détriment de la centralité du bourg, que la commune souhaite conforter en priorité.

Par ailleurs, le PLU autorise déjà l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou de services dans d'autres secteurs du village, plus adaptés en termes d'accessibilité, de stationnement et de cohabitation avec l'habitat. Le projet communal ne vise donc pas à exclure ces activités, mais à les localiser de manière cohérente.

Toutefois, la commune partage l'objectif de favoriser la vitalité locale et l'activité économique. À ce titre, le règlement permet, dans les zones urbaines concernées, l'exercice d'activités compatibles avec l'habitat, telles que des bureaux ou professions libérales, sous réserve du respect des règles d'urbanisme et de l'absence de nuisances.

L'observation est donc prise en compte comme une contribution au débat, mais ne conduit pas, à ce stade, à modifier la vocation principale retenue pour l'OAP de la rue du Bout Monsieur, afin de préserver l'équilibre urbain et résidentiel du secteur.

4 @4 - DELARCHE DOMINIQUE

Date de dépôt : Le 16/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : révision de la parcelle B1019

Bonjour monsieur je voudrais savoir si la parcelle B1019 peut être mise en zone UB
cordialement D DELARCHE

Cette parcelle est située en extension du tissu urbain existant. Son classement en zone UB ne peut pas être retenu dans le cadre du PLU, car il constituerait une extension de l'urbanisation assimilable à de l'étalement urbain.

Or, les orientations du SCoT et du SDRIF imposent de :

- limiter strictement l'urbanisation en extension,
- privilégier la densification du tissu existant,
- et préserver les espaces naturels, agricoles et les continuités écologiques.

Le classement actuel de la parcelle B1019 est donc cohérent avec ces documents supra-communaux, auxquels le PLU doit obligatoirement être compatible.



5 @5 – Anonyme

Date de dépôt : Le 16/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Questions

Bonjour, Veuillez trouver en PJ les éléments de ma demande. Vous en souhaitant bonne réception

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Après lecture des différents projets OAP sur la commune, je tiens à vous faire part de différentes remarques et disparités que j'ai pu constater et dont je souhaite vous faire part. Il s'avère, à mon sens, qu'il y a un déséquilibre sur certaines OAP sur le droit de réaménager ou à bâtir d'une OAP à une autre.

Tout d'abord je vais vous parler de l'OAP 6 du chemin du jeu d'arc :

Il est précisé sur cette OAP une densification de 3 logements.

J'ai réalisé sur le cadastre un bref relevé de la surface cadastré bâti au sol et voici les éléments. Je souhaite dans ce sens faire un comparatif entre les OAP.

A savoir une surface cadastrée pour l'OAP 6 d'environ 750 m² au sol

OAP 3 : environ 400 m² de surface cadastrée au sol pour réaménagement 5 logements

OAP 5 : environ 550 m² de surface cadastrée au sol pour 5 logements

OAP 2 : environ 600 m² de surface cadastrée au sol pour réaménagement en 7 logements

J'ai donc réalisé un comparatif des surfaces bâties et cadastrées des différentes OAP et il me semble comme vous pouvez le constater que l'OAP 6 est la plus grande en surface cadastrée (750 m² environ) par rapport aux autres OAP 2/3/5 ayant 400 m² à 600 m² et malheureusement une projection de création de seulement 3 logements.

Pourquoi cette situation disparate ?

Pourquoi n'est-il pas possible de construire à minima 5/6 logements vu la surface cadastrée sur cette propriété au même titre que les autres OAP ?

Ma réflexion part bien entendu du principe qu'il s'agit de bâti existant ancien et non de foncier ou terrain nu.

J'aimerais avoir votre retour sur cette situation et savoir s'il est possible de densifier cette OAP pour création de 5/6 logements en mixité lots bâtis à réaménager ou peut-être un projet de démolition et construction neuf d'une monopropriété de 3/4 logements et réhabilitation de 2/3 de l'existant ?

Dans l'attente de votre retour

Je souhaiterais maintenant vous faire part de mon ressenti et questionnement sur l'OAP 4 rue du pont des planches.

Il s'agit d'une parcelle d'environ 3500 m² sans ou avec très peu de bâti, il est projeté une création de 4 nouveaux logements.

Je me questionne dans un premier temps sur un point :

Comment calculez-vous la densification ?

OAP 1 : 21 logements l'hectare

OAP 2 : 24 logements l'hectare

OAP 3 : 27 logements l'hectare

OAP 4 : 13 logements l'hectare

OAP 5 : 22 logements l'hectare

OAP 6 : 25 logements l'hectare

OAP 7 : 27 logements l'hectare

Pourquoi un tel écart pour l'OAP 4, sachant que la moyenne est de 24/25 logements à l'hectare sur l'ensemble des autres OAP ? Pouvez-vous me l'expliquer ?

Ne doit-il pas y avoir une règle en matière de déontologie pour avoir un équilibre sur les différentes OAP ?

Il s'agit pourtant du cœur du village et du centre et en règle commune d'urbanisation, il est plus souvent réalisé une densification en centre et plus faible vers l'extérieur des agglomérations.

Par le passé avec la réglementation ancienne et avant étude de PLU en cours, il était envisageable de construire 9 logements... Je vous informe Monsieur le commissaire

enquêteur qu'un RDV avec la mairie avait été pris mais un surseoir à statuer avait été évoqué vu l'établissement du futur PLU et la volonté de rien instruire en ce temps d'étude et de projet.

Voici le projet de 2022 avec sa réglementation de l'époque :

Il était possible de créer une densification de 9 terrains à bâtir d'une moyenne d'environ 400 m² par unité et la réglementation imposait un front bâti qui malheureusement imposait des maisons dites de villes/rurales mais pas réellement esthétique mais il était possible d'en construire néanmoins 9.

A ce jour, il n'est plus possible que 4 lots vu votre PLU... et sa densification faible et disproportionnée de 13 logements l'hectare.

Je ne comprends pas pourquoi un tel changement d'où mon attente de votre retour et explication.

De plus, j'aimerais une précision quant à l'accès que vous préconisez en voirie interne et dont je ne comprends pas l'intérêt et l'esthétique.

La création d'une voirie interne (10m de largeur) à cette OAP comme imposé dans ce projet de PLU par la flèche rouge donnerait malheureusement des terrains de faible profondeur (pour 2 d'entre eux) et une implantation à mon sens non esthétique et sans recul (vu les contraintes de largeur de voiries pour un double accès voiture et votre obligation de retrait de la voie de déserte de 6 m). Je ne vois pas l'intérêt d'ouvrir des fenêtres sur un grillage / clôture à 4 m de la porte fenêtre en partie arrière.

De plus, les 2 autres terrains devraient à cause de cette accès imposé avoir un pignon de maison donnant sur la rue du pont des planches. Je ne trouve vraiment pas esthétique 2 maisons d'un sens et 2 dans l'autre en plein cœur de village et au pied de l'église.

Projet réalisable dans le projet de PLU actuel :

Voici le principe de projet sollicité à ce jour dont j'expose les contraintes.

J'aimerais savoir si un autre projet ne peut pas être réalisable sur cette OAP.

La façade sur rue mesure environ 100 m, même en prenant compte l'arrêt de bus de 20 m sur rue et le passage piétons 5 m sur rue, il reste 75 m d'accès et je ne comprends une obligation de création de voirie interne.

N'est-il pas envisageable de créer des terrains à bâtir sur la rue du pont des planches ?

Sans création de voiries internes ? Et avec une profondeur et implantation de maisons qui sera peut-être plus esthétique avec retrait des maisons de 6 m à 8 m de la voirie de déserte et des stationnements prévus pour chaque terrain ?

Voici donc monsieur le commissaire enquêteur les éléments que j'ai pu constater sur ces OAP et sur lesquels je souhaiterais des précisions et retour à mes questionnements.

Les propriétaires de ces biens m'ont confié une mission de conseil pour leur patrimoine attendent aussi à ne pas être lésé.

Bien à vous.

1. Sur les différences de densité entre les OAP, et en particulier l'OAP n°6

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne reposent pas sur une règle d'égalité arithmétique entre les sites, mais sur une analyse contextualisée de chaque secteur, intégrant plusieurs critères combinés :

- la situation urbaine (centralité, continuité du bâti, relation avec les espaces voisins),
- la configuration foncière (forme des parcelles, profondeur, accès existants),
- la présence ou non de contraintes environnementales,
- la capacité d'insertion paysagère et architecturale,

- et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Concernant l'OAP n°6 (chemin du Jeu d'Arc), la réceptivité limitée à 3 logements ne résulte pas uniquement de la surface cadastrale bâtie, mais :

- de la configuration du site,
- de son insertion dans un environnement contraint,
- et de la volonté de préserver une échelle bâtie compatible avec le tissu existant.

La surface cadastrale bâtie au sol ne constitue donc pas un critère unique ou déterminant pour fixer un nombre de logements. À ce titre, les comparaisons avec d'autres OAP (2, 3 ou 5) ne peuvent être faites uniquement sur la base des surfaces bâties existantes.

2. Sur la méthode de calcul des densités (logements par hectare)

Les densités indiquées dans les OAP sont exprimées en logements par hectare, conformément aux pratiques définies par les documents supra-communaux (SCoT). Elles sont calculées sur la surface totale de l'OAP, incluant :

- les espaces bâtis,
- les voiries internes,
- les stationnements,
- les espaces verts et franges paysagères,

et non sur la seule surface bâtie ou constructible.

Ainsi, une OAP comportant :

- des espaces verts à conserver,
- des contraintes environnementales,
- ou des aménagements spécifiques (stationnements, cheminements),
présentera mécaniquement une densité plus faible.

3. Sur le cas particulier de l'OAP n°4 – rue du Pont des Planches

L'OAP n°4 présente des caractéristiques spécifiques qui justifient une densité plus modérée (13 logements/ha) :

- la présence de contraintes environnementales potentielles, notamment liées à la proximité de la Thérrouanne et à la nécessité de préserver des espaces de transition,
- la volonté de garantir une insertion paysagère qualitative en entrée et cœur de village, à proximité immédiate de l'église,
- la prise en compte des enjeux de ruissellement et de gestion des eaux pluviales,
- et la nécessité de maintenir des espaces non imperméabilisés.

Le fait que des règles antérieures aient permis, avant la révision du PLU, une densification plus importante ne saurait constituer un droit acquis.

Le PLU traduit une évolution des objectifs réglementaires, notamment en matière de sobriété foncière, de qualité urbaine et de protection du cadre de vie, en cohérence avec le SCoT et les orientations nationales.

4. Sur l'équité et la « déontologie » entre OAP

Il n'existe pas de principe de déontologie imposant une densité identique entre les OAP. L'équité recherchée par la commune est une équité globale à l'échelle du territoire, et non une égalité site par site.

Cette équité s'apprécie :

- au regard de la compatibilité avec les documents supra-communaux,
- de la densité moyenne communale,
- et de la répartition équilibrée des capacités de construction.

5. Sur la création d'une voirie interne dans l'OAP n°4

Le principe de voirie interne retenu dans l'OAP vise plusieurs objectifs d'intérêt général :

- sécuriser les accès en limitant les entrées directes multiples sur la rue du Pont des Planches,
- permettre une desserte conforme des services de secours et de collecte,
- organiser le stationnement sans report sur la voirie existante,
- et structurer un aménagement cohérent à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Les OAP définissent des principes d'aménagement, et non des plans figés.

Le traitement architectural, paysager, les largeurs effectives et les modalités précises pourront être adaptés au stade du projet, sous réserve du respect des orientations générales et du règlement.

6. Sur la possibilité de projets alternatifs

Les OAP ne préjugent pas d'un projet architectural unique.

Différentes variantes peuvent être étudiées dès lors qu'elles :

- respectent la réceptivité maximale fixée,
- garantissent la qualité de l'insertion urbaine et paysagère,
- et n'augmentent pas les impacts sur la circulation, l'environnement ou le voisinage.

En revanche, une densification supérieure à celle prévue dans l'OAP ne peut être retenue sans remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

6 @6 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Communication et attentes des habitants d'ETREPILLY ?

Je m'interroge sur la communication qu'a entreprise la mairie pour la révision du PLU. En effet, malgré la réunion d'informations de décembre 2024, le panneau d'affichage à la mairie et une unique phrase dans le journal communal; en discutant avec de nombreux citoyens d'Etrépilly, peu, voir aucun ne semble être au courant de la révision du PLU. De ce fait, les habitants ne sont pas non plus au courant du contenu de celui-ci (plus particulièrement des nombreuses constructions y étant inscrits et se situant à proximité des citoyens avec qui nous avons discuté.), ni de l'enquête publique ayant lieu en ce moment. Ce problème de communication s'est également ressenti lors de la réunion d'informations de décembre 2024. Une cinquantaine de personnes était présente. Parmi ces cinquante personnes, enfants; représentants de la mairie et personnes animant la présentation sont comptabilisés; ce qui représente moins de 6% de la population total

d'Etrépilly. Nous savons que la communication de la part de la mairie peut être très performantes; par système de boîtage, par la page Facebook, par PanneauPocket; or concernant la révision du PLU nous constatons que tous les efforts n'ont pas été vains. Par ce manque de connaissance de la part des citoyens, nous pouvons également nous demander si cette révision du PLU correspond aux attentes des habitants ? En effet, si tous les habitants n'ont pas connaissance de la proposition du PLU faite par la mairie, cela indique que tous les habitants ne peuvent pas être pris en comptes ni leurs attentes sur le devenir de la commune d'Etrépilly

La commune a bien pris connaissance de l'observation relative à la communication mise en œuvre dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et au ressenti exprimé par certains habitants.

La commune rappelle que la procédure de révision du PLU a été conduite dans le respect strict des obligations réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme, notamment en matière d'information du public et de concertation. À ce titre, ont notamment été organisés :

- une réunion publique d'information en décembre 2024,
- l'affichage réglementaire en mairie,
- des informations diffusées via les supports communaux,
- et la mise à disposition du dossier complet dans le cadre de l'enquête publique, accompagnée des mesures de publicité prévues par la réglementation.

Il est toutefois reconnu que, malgré ces actions, le niveau de compréhension et d'appropriation du projet par l'ensemble des habitants peut apparaître insuffisant, en particulier compte tenu du caractère technique des documents constituant un PLU.

Concernant la participation à la réunion publique, la commune rappelle que la fréquentation de ce type de réunion, bien que toujours perfectible, reste comparable à celle observée dans de nombreuses communes de taille similaire. La participation du public relève également d'une démarche volontaire des administrés.

S'agissant de la question de l'adéquation du projet de PLU avec les attentes des habitants, la commune rappelle que le document s'appuie sur :

- un diagnostic territorial approfondi,
- les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les avis des Personnes Publiques Associées,
- et les observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique.

L'enquête publique constitue précisément une phase essentielle du processus démocratique, permettant à chaque habitant de s'exprimer et de contribuer à l'amélioration du projet avant son approbation définitive.

Les observations formulées seront examinées avec attention et intégrées à l'analyse globale du commissaire enquêteur.

7 @7 – Anonyme

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : lien entre la mairie et les projets de constructions du PLU ?

Bonjour, Je me pose une question sur la neutralité de la mairie concernant la révision du PLU. Nous pouvons constater que la plupart des OAP avec de futurs projets de constructions (qui amèneraient à environ 90 logements; soit 180 habitants environ minimum) concerne des terrains de personnels de la mairie (par exemple Monsieur Loisel L. et Madame Lievin M. deux conseillers de mairie). Pourquoi cette décision de la part de la mairie de réaliser autant de constructions et de vente de terrains à une date proche de futures municipales ? En lisant la contribution de Yves-Puisieux, nous pouvons nous demander également si ce n'est plus une autorisation de construction mais une création réelle de logements prévue depuis bien plus longtemps, sans que la communauté ne soit au courant. ? De plus, 180 habitants supplémentaires... pourquoi ? Quel intérêt au village d'Etrépilly de s'agrandir de 90 logements supplémentaires ? Quels avantages pour les habitants qui ont choisi de vivre dans un village et non dans une ville tel que Meaux ?

La commune a pris connaissance avec attention de l'observation portant sur la neutralité de la mairie dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et sur les interrogations relatives à l'identité des propriétaires de certaines parcelles concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. Sur la neutralité de la commune et des élus

La commune rappelle que l'élaboration du PLU constitue une démarche d'intérêt général, encadrée par le Code de l'urbanisme et soumise :

- aux orientations des documents supra-communaux (SCoT, SDRIF),
- aux avis des Personnes Publiques Associées,
- au contrôle de légalité de l'État,
- et à l'enquête publique.

Les choix de zonage et d'OAP reposent sur des critères objectifs (situation urbaine, contraintes environnementales, desserte, cohérence avec le tissu existant) et non sur l'identité des propriétaires fonciers.

Le fait que certains terrains concernés par des OAP appartiennent à des élus ou à des agents communaux ne constitue pas, en soi, un élément d'irrégularité. Conformément aux règles en vigueur, les élus directement concernés se doivent de respecter les principes de déport et d'abstention lors des délibérations les concernant, ce qui garantit la neutralité des décisions. Cela sera le cas lors de l'approbation du PLU par exemple.

2. Sur l'idée d'un projet « déjà acté » ou dissimulé

Le PLU ne constitue ni une autorisation de construire, ni un programme de construction, mais un document de planification qui fixe des possibilités maximales d'évolution du territoire.

Les OAP définissent des orientations et des capacités théoriques, sans préjuger :

- de la réalisation effective des projets,
- de leur calendrier,
- ni de la volonté des propriétaires concernés.

Aucun projet de construction n'est donc « acté » à l'avance. Toute opération future restera soumise aux procédures réglementaires habituelles (dépôt de permis, instruction, avis des services compétents).

3. Sur le nombre de logements et la croissance démographique évoquée

Le chiffre d'environ 92 logements correspond à une capacité maximale théorique à long terme, issue de l'addition des potentialités identifiées dans les OAP, renouvellement urbain et dents creuses.

Il ne s'agit ni d'un objectif immédiat, ni d'un engagement de réalisation.

L'objectif inscrit dans le PADD est de l'ordre de 1025 habitants, traduisant une croissance modérée et progressive de 1% par an, compatible avec les capacités de la commune.

La commune ne cherche pas à transformer Etrépilly en ville, mais à :

- maintenir sa population,
- permettre le renouvellement générationnel,
- préserver les équipements et services existants,
- et éviter un déclin démographique.

4. Sur l'intérêt pour les habitants et le maintien du caractère villageois

Le PLU a précisé pour objectif de préserver le caractère rural et villageois d'Etrépilly, par :

- l'absence d'extension urbaine significative,
- la protection des espaces agricoles et naturels,
- des densités maîtrisées,
- et une urbanisation contenue dans le tissu existant.

Le développement prévu vise à concilier évolution mesurée et qualité du cadre de vie, et non à reproduire un modèle urbain comparable à celui de pôles plus importants tels que Meaux.

8 @8 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Peut-il être envisageable d'avoir d'autres propositions de réaménagements ?

Je voudrais soulever le point que, d'après les documents mis à disposition, la population d'Etrépilly est en légère baisse; tout comme le nombre d'emploi dans la zone qui lui l'est d'autant plus. Pourquoi des logements supplémentaires et non pas des entreprises ? 92 logements contre un seul pôle médical. En effet, ce pôle médical serait une nécessité, mais pourquoi ne pas envisager plus d'entreprises; sachant que les logements sont majoritairement prévus à la place de fermes agricoles. Pour rappel, à ce jour, il y a 1 emploi pour 7,3 actifs, et si tous les logements se construisent, cet écart va augmenter considérablement malgré la création de ce pôle médical, dont nous n'avons aucune information sur la capacité d'accueil et de type de personnel médical. Ne serait-il pas plus

judicieux de réaffecter ces terrains ? Il y aurait tant de possibilités : - des fermes pédagogiques comme Edentara - Isle-les-Meldeuses ou comme le Ranch du Moulin St Martin - Montmirail qui comporte également des activités ludiques. Ce genre de structures permettrait de préserver les fermes existantes et d'apporter de l'attractivité ainsi que des loisirs aux habitants d'Etrépilly et alentours. - Un camping / gîte rural, possiblement communal, avec des accès aux loisirs aux habitants à prix réduits (piscine, salle de sport ...) - Une base de loisir comme par exemple Aventure Club à La ferté-sous Jouarre, proposant dans un parc communal une base d'accrobranche. - Un maraichage BIO, sans pesticides (étant proche des habitations), permettant une préservation de l'agriculture de notre village et une possible vente directe au producteur pour les habitants ainsi que pour la cantine Lors de l'aménagement du centre-ville, peut-on envisager de nouveaux commerces ? Des locaux peuvent être prévus pour accueillir boulangerie, fleuriste, épicerie, coiffeur ... afin de créer un véritable centre-ville, avec des places de parking, qui pourrait attirer un investisseur pour la possible réouverture du café restaurant de la place. Cela permettrait de créer de l'emploi au sein du village, au lieu d'augmenter la population considérablement. Tout en sachant que cela pourrait attirer de nouveaux habitants, tout en améliorant les conditions de vie des habitants déjà présents. Je pense également aux bénéfices que ce centre-ville commerçant apporterait aux seniors d'Etrépilly qui ont des difficultés de déplacements et pour qui des habitants supplémentaires ne leur apporterait pas une plus-value. Sans oublier que Etrépilly reste un village et non une ville. La mairie tient à préserver son agriculture, ce qui est un plus pour le village, mais pourquoi supprimer les fermes et de ce fait l'essence même du village ?

La commune a pris connaissance avec attention de l'observation portant sur l'équilibre entre habitat, emploi, agriculture et activités économiques, ainsi que sur les propositions alternatives formulées.

1. Sur le choix d'un développement résidentiel maîtrisé

Le constat d'une légère baisse démographique et d'un déséquilibre entre emplois et actifs est partagé. La stratégie retenue par la commune vise toutefois en priorité à :

- maintenir la population,
- permettre le renouvellement générationnel,
- préserver les services, équipements et la vie locale.

Le développement de logements ne constitue pas une fin en soi, mais un levier pour maintenir la vitalité du village, sans viser une croissance rapide ou massive. Le chiffre de 92 logements correspond à une capacité maximale théorique à long terme, et non à un objectif immédiat.

2. Sur la question de l'emploi et des entreprises

Le PLU ne se limite pas à la production de logements. Il permet :

- l'implantation d'activités économiques compatibles avec le tissu villageois (services, professions libérales, bureaux),
- le maintien et la pérennisation des activités agricoles existantes,
- la création d'un pôle de services (notamment médical), répondant à un besoin identifié de la population.

Un PLU ne peut juridiquement imposer la création d'entreprises ou d'emplois privés. Il fixe un cadre réglementaire favorable, sans garantir l'implantation effective d'activités, qui dépend d'initiatives économiques extérieures.

3. Sur les propositions alternatives (agriculture, loisirs, tourisme)

Les projets évoqués (fermes pédagogiques, maraîchage biologique, activités de loisirs, gîtes, tourisme rural) ne sont pas exclus par le PLU. Au contraire :

- les zones agricoles sont largement préservées,
- les activités agricoles et para-agricoles sont autorisées,
- les activités touristiques et de loisirs compatibles peuvent être développées,
- les changements de destination de bâtiments agricoles sont encadrés mais possibles.

Le PLU constitue donc un cadre ouvert, permettant ces initiatives dès lors qu'elles respectent les règles d'urbanisme et les contraintes environnementales. Il n'a toutefois pas vocation à programmer ou porter lui-même ces projets.

4. Sur la transformation de certaines fermes et la préservation de l'identité agricole

La commune reste attachée à la préservation de son identité agricole. Les OAP concernant d'anciens corps de ferme visent principalement :

- des bâtiments déjà désaffectés ou partiellement utilisés,
- leur reconversion afin d'éviter l'abandon ou la dégradation du patrimoine bâti,
- une intégration dans le tissu existant sans extension urbaine significative.

Il ne s'agit pas de supprimer l'agriculture, mais de valoriser un patrimoine bâti ancien lorsqu'il n'est plus exploité, tout en protégeant les espaces agricoles fonctionnels.

5. Sur le centre-bourg et les commerces de proximité

La commune partage l'objectif de renforcer la centralité du village. Le PLU :

- autorise l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg,
- favorise une fréquentation suffisante pour en améliorer la viabilité économique,
- permet l'aménagement de stationnements adaptés.

Toutefois, l'implantation effective de commerces dépend de facteurs économiques et privés que le PLU ne peut garantir. Le document vise à créer un environnement favorable, sans pouvoir imposer la création de commerces.

6. Sur le maintien du caractère villageois

Le PLU ne vise pas à transformer Etrépilly en ville. Il s'inscrit dans une logique de :

- développement progressif,
- densités maîtrisées,
- protection des espaces agricoles et naturels,
- et respect de l'identité rurale.

L'augmentation modérée de population recherchée vise à améliorer les conditions de vie des habitants existants, notamment en matière de services et d'équipements, y compris pour les seniors, sans remettre en cause le caractère villageois de la commune.

9 @9 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Pourquoi 92 logements supplémentaires ?

En consultant les dossiers en ligne de l'enquête publique, j'ai pu constater que la population d'Etrépilly a tendance à diminuer par le fait de la population vieillissante et que la moyenne d'habitants par habitations diminue également. La mairie indique comme objectif la création de 35 logements supplémentaires d'ici 2030 et non 92, comme indiqué sur la proposition du PLU. Quel est l'intérêt pour la mairie et pourquoi autoriser la création de 92 logements sur la commune ? De ce même dossier, nous pouvons constater que 29 logements étaient vacants en 2021. Si ces logements sont toujours vacants, il ne manquerait plus que 6 logements pour arriver à l'objectif de la mairie. Est-ce que la création de nouveaux logements va réellement attirer plus d'habitants, alors que ces 29 logements sont encore vacants ? Nous pouvons également constater que depuis 1990 la population stagne jusqu'en 2021, malgré le nombre de logement principal qui passe de 209 à 311, soit une augmentation de 50%. Devons-nous nous attendre à la construction de 150 logements supplémentaires d'ici 2055 ? Car selon les chiffres donnés, c'est ce qu'il faudrait pour garder la même population, en suivant ces diagnostics. Ayant participé à la réunion organisée en décembre 2024, ayant pris connaissance du dossier numérique et m'étant déplacé en mairie pour rencontrer Monsieur l'enquêteur publique, je me demande toujours : Pourquoi autoriser la construction de 92 logements supplémentaires alors que l'objectif de la mairie est de 35 d'ici 2030, tout en sachant qu'il y en aurait plusieurs vacants à l'heure actuel ?

1. Sur le constat démographique et le desserrement des ménages

La commune partage le constat dressé dans le diagnostic :

- vieillissement de la population,
- diminution du nombre moyen de personnes par logement,
- stagnation, voire légère baisse de la population sur le long terme malgré l'augmentation du nombre de logements.

Ces éléments traduisent un phénomène bien identifié de desserrement des ménages, observé à l'échelle nationale, et expliquent que l'augmentation du parc de logements ne se traduise pas mécaniquement par une hausse équivalente de population.

2. Sur la différence entre l'objectif de 35 logements et la capacité de 92 logements

Il est nulle part indiqué un objectif de 35 logements dans le PADD, le projet est d'arriver à une population de 1025 habitants soit 1% de croissance annuelle. L'objectif de 35 logements est simplement le point mort de la commune, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir sa population, les logements supplémentaires (57) permettent l'accroissement de 1% par an.

Le chiffre de 92 logements correspond quant à lui à une capacité maximale théorique à long terme, résultant de l'identification de l'ensemble des potentialités foncières (OAP,

dents creuses, réhabilitations possibles) et prise en compte du point mort (dessalement des ménages 35 logements).

Il ne s'agit ni d'un objectif à court terme, ni d'un engagement de réalisation, ni d'un phasage programmé.

Cette distinction permet :

- d'éviter des révisions fréquentes du PLU,
- d'encadrer le développement sur le long terme,
- tout en conservant une maîtrise effective du rythme de construction.

10 @10 - MEYNARD Kim

Date de dépôt : Le 17/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Aménagements au sein de l'école ?

Enseignante sur la commune d'Etrépilly, je me questionne sur les conséquences de l'autorisation de 92 logements supplémentaires sur l'infrastructure de l'école mais également le devenir des effectifs de classes sur le RPI. En effet, des travaux de grandes envergures pour une amélioration énergétique ont déjà été réalisés cet été au sein de l'école. Ces travaux, malgré leurs besoins, ont réduit considérablement la superficie des classes et du dortoir, qui ne peut actuellement pas accueillir tous les élèves de petite section. Si l'autorisation de construire 92 logements se fait, cela impliquera une augmentation du nombre d'enfants et donc d'élèves au sein du RPI. Il est possible d'avoir une ouverture de classe en élémentaire à Etrépilly, or si cette ouverture doit se faire en maternelle, les locaux ne seraient plus suffisants. Nous ne pouvons bien évidemment pas prévoir le nombre et l'âge des enfants qui viendront au sein de l'école. Devons-nous nous attendre à de nouveaux travaux au sein de l'école d'Etrépilly ? au sein des autres écoles du RPI ? Devons-nous nous attendre à un changement de budget mairie alloué aux classes ? Que prévoit la mairie en cas de 92 enfants supplémentaires, en partant d'une base d'un enfant par habitation, sur le RPI (correspondant à minimum 3 classes supplémentaires) ? Que prévoit la mairie concernant l'accueil des enfants au périscolaire du matin et du soir, dans des locaux étant déjà petits selon le nombre d'enfants ? Concernant l'accueil à la cantine si 3 classes doivent également aller à la cantine ?

1. Sur le lien entre le PLU et les effectifs scolaires

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objet de fixer des capacités théoriques de construction à long terme, et non de programmer une urbanisation immédiate ou simultanée des logements autorisés.

Les 92 logements mentionnés correspondent à une capacité maximale, susceptible de s'étaler sur plusieurs années, voire plusieurs décennies, et ne constituent ni un engagement de réalisation, ni un calendrier de construction.

Par ailleurs, il n'existe aucune corrélation automatique entre le nombre de logements autorisés et le nombre d'enfants scolarisés :

- tous les logements ne sont pas occupés par des familles avec enfants,
- certains accueillent des personnes seules, des couples sans enfants ou des seniors,
- la taille des ménages et l'âge des occupants sont par nature imprévisibles.

2. Sur les effectifs scolaires et l'ouverture de classes

Les ouvertures ou fermetures de classes relèvent exclusivement des décisions de l'Éducation nationale, sur la base des effectifs réellement constatés, et non sur des projections liées au PLU.

À ce stade :

- aucune ouverture de classe supplémentaire n'est actée,
- les effectifs du RPI sont suivis annuellement, comme c'est le cas actuellement.

La commune restera attentive à l'évolution réelle des effectifs et travaillera, le cas échéant, en lien avec les services de l'Éducation nationale et les communes du RPI.

3. Sur les locaux scolaires existants

La commune a récemment engagé d'importants travaux de rénovation énergétique de l'école, traduisant sa volonté d'améliorer durablement le confort et la performance du bâtiment (investissement de 900 000 euros).

Il est exact que ces travaux ont entraîné :

- une réorganisation des espaces,
- des contraintes ponctuelles de superficie, notamment pour le dortoir.

Toutefois :

- aucun projet d'extension scolaire n'est actuellement programmé,
- aucune saturation avérée des locaux n'est constatée à ce jour au regard des effectifs existants.
- L'école communale dispose d'une réserve d'une salle de classe non occupée suite à une fermeture antérieure par l'Education Nationale, faute d'effectif.

Si, à l'avenir, une augmentation réelle et durable des effectifs devait être constatée, la commune étudierait les solutions adaptées, au moment opportun, en lien avec les partenaires compétents.

4. Sur le périscolaire et la restauration scolaire

Les capacités d'accueil du périscolaire et de la cantine sont aujourd'hui dimensionnées pour les effectifs actuels du RPI.

Là encore :

- aucune augmentation massive et immédiate n'est prévue,
- toute adaptation éventuelle dépendrait d'une hausse réelle et constatée de la fréquentation,
- aucune modification budgétaire ou organisationnelle n'est envisagée à ce stade.

5. Sur les finances communales

Le PLU n'engage pas automatiquement des dépenses nouvelles en matière scolaire. Les investissements communaux sont décidés :

- en fonction des besoins réels,
- dans le respect des capacités financières de la commune,
- et en concertation avec les partenaires institutionnels.

Aucun changement de budget alloué aux écoles ou au RPI n'est arrêté à ce jour du fait du PLU.

11 @11 - GESTAS Frantz

Date de dépôt : Le 17/12/2025

lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Y aura-t-il un effet néfaste ?

En tant qu'habitant rue du Bout Monsieur, je m'interroge sur la création des différentes OAP. Etant voisin de la zone OAP de 2,1ha soit 45 nouveaux logements, je me demande : Quelles mesures vont être aménagées pour limiter les ruissellements des eaux pluviales sur les propriétés voisines ? En effet, mon domicile étant en contre bas de cette zone, je m'inquiète sur le fait d'une possible inondation de mon domicile, depuis le jardin, en provenance de cette zone (toiture, terrasse, cabanon ...) mais également depuis les égouts des routes qui sont raccordés en "T" devant ma cave semi-enterrée. Ecoulement allant par la suite dans la ruelle Jean Claude. Actuellement, notre jardin est une zone spongieuse et gorgée lors des intempéries et le bout de la ruelle Jean Claude est inondé, car l'eau pluvieuse est rejetée directement sur la route (entre les habitations) pour s'écouler par la suite dans la nature. Est-ce que les égouts, caniveaux, ruisseaux sont suffisants et bien entretenus ou y a-t-il un risque d'inondation des habitations, comme nous avons pu le constater rue du Pont des Planches ? Est-ce que l'eau de ruissellement des maisons vers notre propriété n'augmentera pas la surface d'eau dans notre jardin, au risque d'avoir une inondation par le haut de notre terrain ? De plus, est-ce que l'augmentation de la consommation en eau potable et en électricité ne risque pas de générer des baisses de pression et de chutes de tensions; comme nous pouvons déjà le constater à notre domicile à l'heure actuelle ? Est-ce que ces réseaux seront suffisants pour autant de nouvelles constructions ? Y a-t-il des aménagements prévus pour la sécurité routière; connaissant déjà les grandes problématiques que les habitants et automobilistes rencontrent à l'heure actuelle ? 92 logements supplémentaires signifient au minimum 180 véhicules supplémentaires qui vont augmenter le trafic déjà dense. Nous pouvons constater actuellement des véhicules stationnant sur les lignes jaunes (face à la poste), sur les trottoirs empêchant les piétons de circuler (rue du Pont des Planches) ainsi que sur les entrées/sorties des futures OAP proposées (rue du Colonel Dubujadoux). Il faut également tenir compte de la complexité des croisements des véhicules lourds qui n'hésitent pas à monter sur les trottoirs; les détériorant ainsi, tout comme la mobilité urbaine et privée (panneau de signalisation, plots, barrière, façade des maisons, portails...). Ne serait-il pas plus important de sécuriser en priorité les rues déjà existantes avant d'augmenter la circulation ? Sachant qu'en plus d'un trafic plus lourd et dangereux, l'augmentation de la circulation, par ces nouveaux logements, créera des émissions sonores et de CO2 supplémentaires. Que propose la mairie concernant ce point également pour ne pas détériorer la vie de ses habitants actuels ? De plus, pour signaler un point déjà expliqué dans une précédente contribution, nous n'avons pas eu à ma connaissance, de la part de la mairie, les résultats de calculs du nombre de véhicules passant dans le village et leur vitesse; fait par le département à la demande de la mairie. Il serait bénéfique de prendre en compte ces résultats dans le projet de PLU afin de mettre en place des solutions sur le trafic actuel d'Etrépilly. Il est, selon moi, d'une grande importance de souligner et de résoudre la dangerosité que les piétons, comme les personnes véhiculées peuvent subir en se déplaçant au sein du village. Comme je l'ai expliqué, à Monsieur l'enquêteur public,

ma femme s'est déjà faite percutée par une voiture en rentrant de l'école avec mon fils, lorsqu'elle était à pied. La mairie a déjà mis en 7 / 15 Export généré le 18/12/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 17/12/2025 00:00:00 et le 17/12/2025 23:59:59 place des plots pour éviter aux véhicules de monter sur les trottoirs devant chez nous, mais cela n'est pas suffisant à la sécurité routière qui reste dangereuse sur l'ensemble du village. Pièce(s) jointes(s) photos de :

Croisement difficile poids lourds rue du Bout Monsieur
Stationnement voitures sur trottoirs rue du Pont des Planches
Dégradation trottoir et biens publiques
Dégradation bien privé
Entrée OAP rue Dubujadoux avant virage

1. Sur la gestion des eaux pluviales et les risques de ruissellement

Le PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'autorisent aucune urbanisation sans maîtrise préalable des eaux pluviales.

Pour toute opération située en OAP :

- une étude hydraulique et de gestion des eaux pluviales sera obligatoire,
- les projets devront limiter strictement le ruissellement vers l'aval,
- le principe retenu est celui de la gestion des eaux à la parcelle, par infiltration, rétention ou stockage temporaire,
- les débits rejetés devront être inférieurs ou égaux à l'état actuel du site avant aménagement.

Ainsi, les aménagements futurs ne devront pas entraver les écoulements existants vers les propriétés voisines, y compris les terrains situés en contrebas.

Les dispositifs techniques (noues, bassins de rétention, tranchées drainantes, limitation de l'imperméabilisation) seront dimensionnés au stade des permis d'aménager, sous contrôle des services compétents.

2. Sur l'état actuel des réseaux pluviaux et les situations existantes

La commune est consciente :

- des problématiques de ruissellement ponctuelles déjà observées,
- de l'existence de zones humides ou saturées lors d'épisodes pluvieux intenses,
- et des difficultés rencontrées dans certains secteurs du village.

Toutefois :

- le PLU ne peut juridiquement pas traiter des dysfonctionnements existants,
- il vise à éviter toute aggravation future,
- et à conditionner les nouveaux projets à des solutions techniques adaptées.

Les situations existantes relèvent d'actions distinctes du PLU, qui pourront être étudiées indépendamment.

3. Sur les réseaux d'eau potable et d'électricité

Les réseaux d'eau potable et d'électricité font l'objet :

- de vérifications systématiques par les concessionnaires (syndicat des eaux, gestionnaire du réseau électrique),

- d'avis obligatoires lors de l'instruction des permis.

Aucune autorisation de construire ne pourra être délivrée si les réseaux ne sont pas jugés suffisants ou si des renforcements sont nécessaires.

Le cas échéant, les travaux d'adaptation ou de renforcement seront réalisés préalablement ou concomitamment aux projets, selon les prescriptions des gestionnaires.

Le PLU n'autorise donc pas une urbanisation sans capacité technique des réseaux.

4. Sur la circulation et la sécurité routière

La commune partage le constat selon lequel :

- la circulation et le stationnement posent déjà des difficultés dans certains secteurs,
- les conflits d'usages entre véhicules, piétons et poids lourds existent,
- la sécurité des déplacements constitue un enjeu majeur.

Le PLU :

- n'a pas pour objet de régler l'ensemble des problématiques de circulation existantes,
- mais impose que chaque OAP :
 - définisse des accès sécurisés,
 - limite les conflits avec les voies existantes,
 - intègre des cheminements piétons lorsque cela est possible.

Toute opération d'aménagement devra faire l'objet :

- d'une étude d'accès et de circulation,
- et respecter les prescriptions du Département pour les voiries concernées.

5. Sur l'augmentation du trafic, des nuisances et des émissions

Les capacités de logements inscrites au PLU correspondent à un potentiel maximal, sans calendrier de réalisation.

L'urbanisation est appelée à se faire progressivement, ce qui limite les impacts immédiats.

Par ailleurs :

- le PLU vise une urbanisation encadrée et regroupée, afin d'éviter le mitage,
- la limitation de l'étalement urbain permet de réduire les déplacements contraints à long terme,

6. Sur les études de trafic départementales évoquées

Les études de circulation réalisées par le Département constituent des outils d'aide à la décision, mobilisables pour la mise en œuvre de mesures de sécurité routière.

Le PLU ne conditionne pas sa légalité à la publication de ces études, mais leurs résultats pourront être pris en compte dans les actions ultérieures de la commune, en dehors du cadre strict du document d'urbanisme.

7. Sur la sécurité des personnes

La commune tient à rappeler que :

- la sécurité des habitants, piétons comme automobilistes, demeure une priorité,
- les aménagements ponctuels déjà réalisés témoignent de cette vigilance,

- mais qu'ils ne sauraient, à eux seuls, répondre à l'ensemble des problématiques existantes.

Les enjeux de sécurité feront l'objet de réflexions continues, indépendamment du PLU, en lien avec les services compétents.

12 @12 - GEROLD JULIEN

Organisme : Nexity Foncier Conseil

Date de dépôt : Le 18/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Nexity - Demande d'optimisation de l'OAP de la rue du bout monsieur

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Notre Société étudie actuellement la réalisation d'un lotissement sur l'OAP de la rue du bout monsieur située au centre de la commune sur une superficie de 2,1 hectares et nous sommes titrés par des promesses de vente sur les parcelles cadastrées section B n°1075, 62, 61, 63, 82. Dans une démarche d'amélioration de notre projet projeté, nous avons effectué des visites de site, des esquisses de faisabilité et des études techniques qui nous permettent d'apporter notre contribution à cette OAP. Nous souhaiterions ainsi proposer les modifications suivantes : 1) suppression de la disposition "conserver ou remplacer les arbres remarquables" sur la placette au nord. L'arbre remarquable indiqué dans la place au nord de l'OAP est mort. 2) réduction de la surface dédiée à "l'aménagement d'un espace vert avec aire de loisirs" sur la parcelle cadastrée B n°1093. Cet espace est un jardin cultivé en pente très difficilement intégrable dans le projet car il ne s'agit pas d'une parcelle non occupée comme les autres terrains. Nous préconisons d'intégrer dans l'OAP la stricte surface minimum de cette parcelle pour permettre le "principe de voie partagée, piétons, cycles, accompagnée de stationnement linéaire" prévu dans l'OAP. 3) adaptation du nombre de logements en passant de 28 à 30 logements maximum afin de proposer des logements adaptés au budget des primo accédants, entraînant une mise à jour du nombre de logements à l'hectare. 4) adapter la réceptivité de 45 à 47 logements maximum en conséquence. 5) équilibrer le nombre de places visiteurs de 28 minimum à un nombre de 0,5 place par logement créé. Nous restons à votre écoute pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

1. Sur la suppression de la mention relative à l'arbre remarquable

La commune prend note de l'indication selon laquelle l'arbre identifié comme remarquable est aujourd'hui dépérissant ou mort. La commune a aussi indiqué le terme « remplacer », afin de préserver un espace végétalisé remarquable.

2. Sur la réduction de la surface de l'espace vert et de loisirs

L'OAP prévoit la création d'un espace vert structurant, contribuant :

- à la qualité du cadre de vie,
- à la gestion des transitions paysagères,
- et à l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.

La commune prend note des contraintes techniques évoquées concernant la parcelle cadastrée B n°1093 et est favorable à une réflexion sur la surface afin de permettre la réalisation du projet tout en préservant une aire de loisirs.

3. Sur l'adaptation du nombre de logements (de 28 à 30)

L'OAP fixe des ordres de grandeur en matière de densité, et non des seuils stricts. Des réflexions pourront être établies lors du permis d'aménager.

4. Sur l'augmentation de la réceptivité maximale de l'OAP

Des réflexions pourront être établies lors du permis d'aménager.

5. Sur l'adaptation du nombre de places de stationnement visiteurs

L'objectif du stationnement visiteurs inscrit dans l'OAP vise à :

- limiter le stationnement sur voirie,
- garantir la sécurité et la fluidité des circulations.

Pas de modifications souhaitées actuellement, des discussions lors du permis d'aménager pourront être établies.

13 @13 - Desse Jonathan

Date de dépôt : Le 18/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution à multiple question

Bonjour, Ma question principale, et très certainement la plus importante et que beaucoup se posent, c'est pourquoi vouloir agrandir notre village ? Bon nombre d'habitants sont venus ici justement dans le but d'être dans un petit village avec un nombre d'habitants faible, et une proximité avec les champs et la nature. Le fait de faire grandir notre village, en particulier en construisant un nombre si important de logements, risquerait à terme de faire partir certains habitants. Sachant en plus qu'il y a entre 8 et 9 % de logements vacants actuellement. Comment prévoyez-vous d'améliorer les transports en commun ? Il y aura-t-il des améliorations apportées sur la ligne déversant le collège public de Lizy sur Ourcq ? Pour le collège, actuellement il y a des cars le matin à 8h38 et 9h38 du lundi au vendredi, il n'y en a aucun le midi sauf le mercredi à 13h05 (le collège fini à 12h10, et les soirs des lundi, mardi, jeudi et vendredi à 16h26 et à 17h26. Dans votre étude il est fait mention d'un Bar Tabac dans le centre-ville, hors celui-ci est fermé depuis 2019, remplacé depuis par un restaurant qui n'aura pas résisté puisqu'il a ouvert fin 2019 et fermé fin 2020, faute de clients pour compenser les pertes liées aux travaux et au confinement. Aujourd'hui aucun repreneur en vue, un boulanger était intéressé mais a finalement renoncé. Comment envisagez-vous d'inciter les commerces à s'installer dans le village ? Vous souhaitez une maison médicale, mais le cabinet d'infirmier n'a pas résisté lui non plus. Et il y a un manque cruel de médecins en France (le numéros apertus n'aidant pas), comment souhaitez-vous faire pour que des médecins, de toutes spécialités, s'installent dans notre village, sachant qu'il y a une maison médicale toute neuve à Saint Souplet avec une pharmacie qui vient de s'agrandir, Concernant les voies piétonnes, envisagez-vous une modification des trottoirs actuels ? Bons nombres ne sont pas adaptés aux PMR, ou encombrés par des véhicules ou des poubelles. Ces logements supplémentaires vont alourdir la consommation électrique passant par le transformateur du village qui a déjà énormément de difficultés, il n'est pas rare, lors des hivers très

rigoureux, de subir des coupures de courant, parfois plusieurs heures pour ne pas dire plus, la plus longue période sans électricité a durée 3jours. Est-il prévu des travaux sur le réseau électrique ? Je vois les avis des ABF, qui n'ont pas donné lieu aux modifications dans les documents, notamment sur la hauteur des constructions dans les zones à urbaniser, en particulier celles situées au centre du village, aux abords de l'église. Vous indiquez une hauteur de 11mètre au faîtage, mais l'ABF préconise une hauteur de 9mètres. Allez-vous tenir compte de leur avis ? Notamment sur la conservation des bâtis existants ? Il y a eu un document, affiché à la mairie, indiquant que la SAFER avait fait valoir son droit de préemption pour la parcelle concernant l'AOP1, ce document indiquait également que ce terrain agricole pourrait servir qu'à une activité agricole et qu'il ne pourrait donc être transformé, en 45 logements par exemple, ce qui permettrait notamment de pérenniser une activité agricole, qui est déjà en grande difficulté ces temps-ci en France. Comment est-il possible de passer outre le droit de préemption ? Ce projet est-il encore modifiable? Il aurait été plus attrayant pour le village, de proposer sur les OAP, des terrains naturels boisés, végétalisés, avec pourquoi pas, sur un ou deux terrains, des marres ou des parcs, pourquoi pas des jardins pour les habitants déjà présents ne bénéficiant pas de jardin. Ce genre d'aménagement aurait sûrement permis de conserver les habitants ayant quitté le village,

1. Pourquoi envisager une évolution du village ?

Le projet de PLU ne vise pas à transformer Etrépilly en une commune urbaine, mais à anticiper une évolution mesurée et maîtrisée, afin de :

- maintenir une dynamique démographique minimale,
- éviter le vieillissement excessif de la population,
- permettre le renouvellement des ménages,
- et préserver à terme les services existants (école, RPI, équipements communaux).

L'absence totale de construction nouvelle conduirait, à moyen terme, à une fragilisation du village et de ses équipements.

2. Sur le nombre de logements et la vacance existante

Le chiffre de logements mentionné dans le PLU correspond à une capacité maximale à long terme, et non à une programmation immédiate.

La vacance de logements (environ 8 à 9 %) :

- concerne majoritairement des biens inadaptés aux besoins actuels (taille, état, coût de rénovation),
- ne répond pas toujours à la demande de logements familiaux.
- relève de la propriété privée et des volontés d'occupation des propriétaires

Le PLU ne privilégie pas l'extension anarchique, mais une urbanisation encadrée, en continuité du bâti existant.

3. Sur les transports en commun et les dessertes scolaires

L'organisation des transports en commun et scolaires relève de la compétence de la Région et du Département.

La commune :

- n'a pas la maîtrise directe des horaires et des lignes,

- peut toutefois relayer les besoins exprimés auprès des autorités compétentes.

Le PLU, en tant que document d'urbanisme, ne peut pas modifier l'offre de transport existante, mais vise à organiser le développement pour limiter les déplacements contraints.

4. Sur les commerces et les services de proximité

La commune est consciente des difficultés rencontrées par les commerces ces dernières années.

Le PLU :

- vise à préserver les rez-de-chaussée et emplacements favorables aux activités,
- n'a cependant pas le pouvoir d'imposer l'installation de commerces ou de professionnels de santé.

L'objectif d'une maison médicale relève d'une volonté à long terme, conditionnée à l'attractivité du territoire et aux politiques nationales de santé.

5. Sur les cheminements piétons et l'accessibilité PMR

Le PLU identifie la nécessité :

- d'améliorer les liaisons piétonnes,
- de renforcer la sécurité des déplacements doux.

Les aménagements précis (mise aux normes PMR, gestion du stationnement, encombrements) relèvent de programmes de travaux ultérieurs, indépendants du PLU.

6. Sur les réseaux électriques et les coupures existantes

Les réseaux électriques sont gérés par le gestionnaire de réseau, qui évalue systématiquement leur capacité lors des projets de construction.

Aucune autorisation ne pourra être délivrée :

- sans avis favorable du gestionnaire,
- ni sans travaux de renforcement si ceux-ci s'avèrent nécessaires.

Le PLU n'autorise donc pas de développement sans capacité technique suffisante des réseaux.

7. Sur les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Les avis de l'ABF ont été sollicités dans le cadre de la procédure.

Le PLU :

- prend en compte les enjeux patrimoniaux,
- et les projets situés aux abords de l'église resteront soumis à l'avis conforme de l'ABF lors des autorisations d'urbanisme.

Les hauteurs maximales inscrites au règlement fixent des plafonds, mais n'autorisent pas automatiquement leur usage maximal, la commune va toutefois prendre en compte les demandes de l'ABF.

8. Sur la préemption SAFER et l'OAP concernée

Le droit de préemption exercé par la SAFER concerne les bâtiments existants et non pas le zonage d'urbanisme.

Le classement en zone à urbaniser relève :

- du PLU,
- et non de la SAFER.

La SAFER préempte certains bâtiments, mais l'ensemble de la zone peut se réaliser.

9. Sur la place de la nature et des espaces végétalisés

Les OAP intègrent :

- des espaces verts,
- des continuités paysagères,
- et des principes de préservation des franges agricoles.

Le PLU cherche un équilibre entre développement et préservation, sans remettre en cause la vocation agricole majoritaire du territoire communal.

14 @14 - Desse Jonathan

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Densité du projet

Bonjour, après lecture du SCOT, pourquoi avoir choisis une densité largement supérieure à la densité minimale imposé par la SCOT Marne Ourcq? Pour infos dans le SCOT, il est prévu dans les villages, une densité de 12 logements/hectare, vous avez choisis: -l'OAP1 21 logements/hectare -l'OAP2 24 logements/hectare -l'OAP3 27 logements/hectare - l'OAP4 13 logements/hectare -l'OAP5 22 logements/hectare -l'OAP6 25 logements/hectare -l'OAP7 25 logements/hectare Avec une telle densité nous sommes même au-dessus du minima pour les pôles de proximité, ce qui correspond à des villes comme Crouy-sur-Ourcq.

Le SCOT Marne-Ourcq fixe, pour les communes rurales, des densités minimales, et non des plafonds maximums.

L'objectif de ces densités minimales est de :

- limiter l'étalement urbain,
- préserver les terres agricoles et naturelles,
- favoriser un développement plus économe en foncier.

Ainsi, le chiffre de 12 logements/hectare mentionné pour les villages correspond à un seuil minimal, et non à une densité cible unique ou obligatoire. Sauf que depuis le 10 juin 2025, le SDRIF-E a été approuvé et celui-ci impose une densité **minimale** de 20 log/ha, la commune par son choix de densifier plus fortement ces zones permet d'être compatible avec le SDRIF-E et donc prochainement avec le SCoT qui fera d'une mise en compatibilité obligatoire.

15 @15 – Anonyme

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Contributions au PLU

Je lis certaines contributions qui attaquent fortement le PLU, alors que des communications sont faites depuis plus de 4 ans (que j'ai personnellement bien suivies en tant qu'habitant impliqué). Les personnes semblent ne pas comprendre ce qu'est une OAP et à quoi elle sert (notamment à éviter qu'il y ait TROP de constructions), ni la distinction des missions entre une Commune, l'Etat, la Communauté de Communes... Il y a aussi clairement un problème de compréhension des enjeux des dynamiques de renouvellement de la population, avec une association malheureuse entre plus de logements = plus d'habitants ou plus d'enfants... Je pense qu'il faut absolument de la pédagogie, car les personnes n'ont pas posé de questions lors de l'enquête publique, et ne comprennent clairement pas l'ensemble des documents fournis et des règlements auxquels est soumis un PLU (normal, c'est complexe et ça concerne plusieurs corps de métier). Ma question : peut-on avoir une rencontre explicative pour que les personnes soient informées et éclairées dans leur compréhension, et évitent d'avoir peur d'un objet mal compris, comme c'est le cas de certains apparemment ? Même si ça ne fait pas partie des étapes d'un PLU, je pense que ça serait important, plutôt que de laisser mener une fronde agressive sans fondements.

La municipalité est consciente que le PLU constitue un document complexe, mobilisant des notions techniques, juridiques et réglementaires, et que certaines incompréhensions peuvent légitimement apparaître, notamment concernant :

- le rôle et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- la distinction entre les compétences de la commune, de l'État, de l'intercommunalité et des autres partenaires institutionnels,
- ou encore les enjeux démographiques et fonciers à long terme.

Depuis le lancement de la procédure, la commune a veillé à respecter l'ensemble des obligations légales en matière d'information et de concertation du public, notamment à travers :

- une réunion publique,
- des supports de communication,
- et la mise à disposition des documents réglementaires durant la phase d'étude en mairie et pendant l'enquête publique.

Dans le cadre strict de l'enquête publique, il n'est toutefois pas possible d'organiser de nouvelles réunions explicatives formelles, afin de garantir l'égalité de traitement entre les participants et le respect du calendrier réglementaire. La commune reste cependant ouverte à la prise de rendez-vous d'échanges pour les habitants qui en font la demande.

16 @16 - BEAUVAIS Bernadette

Organisme : Mairie d'Etrépilly

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Demande de réduction du métrage de recul - Rivière de la Théroouanne

La commune demande la réduction du métrage actuel de recul le long de la rivière de la Théroouanne, actuellement fixé à 10 mètres, afin de le ramener à 6 mètres. Cette demande a pour objectif de mettre le PLU en conformité avec les orientations et prescriptions du SCOT. Le maintien d'un recul de 10 mètres apparaît aujourd'hui plus contraignant au regard des enjeux environnementaux, paysagers ou de prévention des risques, déjà pris en compte dans les documents supra-communaux. En conséquence, la commune sollicite la prise en compte de cette demande dans le document de PLU.

La commune est favorable au changement de la bande d'interdiction aux abords des cours d'eau, la basculant de 10 mètres à 6 mètres.

17 E17 - Priscilla Breban

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Stationnement

Bonjour je trouve le projet très bien avoir de nouveaux logements, et peut-être commerces par la suite , et surtout rénové les anciens pour leur donner une nouvelle vie. Cependant je m'interroge sur le stationnement dans la rue du colonel Dubujadoux car cette rue a une interdiction de stationnement non respecté par beaucoup ce qui donne un manque de visibilité. Et dans la rue de la sablonniere j'ai parfois du mal a trouvé une place de stationnement, au vu des futurs logements rue Dubujadoux ou seront les stationnements des futurs occupants ?Très bonne journée Mme Breban

Les questions relatives au stationnement ont été pleinement intégrées dans la réflexion menée dans le cadre du PLU et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant les futurs logements envisagés, il est rappelé que :

- chaque opération devra prévoir des places de stationnement suffisantes, directement intégrées au projet, conformément aux règles du PLU,
- le stationnement des futurs occupants ne pourra pas reposer sur les voies publiques existantes, afin de ne pas aggraver les difficultés déjà constatées,
- des places de stationnement visiteurs sont également prévues au sein des projets d'aménagement.

S'agissant plus particulièrement de la rue du Colonel Dubujadoux, les OAP imposent :

- une organisation des accès et du stationnement permettant de préserver la sécurité et la visibilité,
- et d'éviter les conflits d'usage avec la voirie actuelle.

Les difficultés de stationnement et de respect des règles existantes relèvent par ailleurs de la gestion de la voirie et de la sécurité, indépendamment du PLU. Elles pourront continuer à faire l'objet de mesures adaptées en dehors du cadre du document d'urbanisme.

Ainsi, le projet de PLU vise à ne pas reporter les besoins de stationnement liés aux nouveaux logements sur les rues existantes, et à maintenir un cadre de vie sécurisé pour les habitants.

18 @18 - Habitant d'Etrépilly Anonyme

Date de dépôt : Le 21/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Plusieurs remarques et questions sur le PLU

Bonjour, Habitant la commune depuis des années, je me permets de vous faire remonter plusieurs remarques : 1) Le manque de communication de la part de la municipalité : je rejoins une des remarques parmi les contributions selon laquelle il y a un manque de communication concernant le PLU. Certains habitants peuvent avoir déjà avoir été très informés par la consultation de ce dit document accessible sur le site internet mais à ma connaissance, je n'ai su que très tardivement les informations concernant cette enquête publique. Je ne l'ai su que par une habitante de la commune qui elle-même n'en n'avait pas non plus connaissance que le 19 décembre. La page Facebook ne mentionne aucunement cette enquête publique (juste un message publié il y a un jour), la parution au journal de La Marne a indiqué de manière très évasive le lancement de ce PLU. Je pense que beaucoup d'habitants ne sont pas informés de cette enquête publique alors qu'elle revêt un caractère obligatoire car elle donne les directives urbanistiques et évolutives de la commune dans les prochaines années. D'ailleurs, le site internet n'évoluant plus depuis des années et quasiment vide depuis le mandat précédent ne pousse pas forcément à y retourner afin de vérifier si quelconque information y est ajoutée. 2) L'absence de terrain constructible n'est pas le seul facteur de la décroissance démographique du village. Cette décroissance est avérée depuis des années et cela pourrait être compensé par l'implantation de nouveaux logements pour le renouvellement de la population. Je n'y suis pas opposé tant que cela est maîtrisé pour préserver le caractère rural du village mais aussi la tranquillité des habitants. Néanmoins, cette décroissance démographique peut s'expliquer également par une absence de commerces pouvant améliorer le cadre de vie des habitants (tabac, épicerie, dépôt de pain, boulangerie, pharmacie, médecin etc.) qui ont certainement poussé beaucoup d'habitants à quitter le village à cause de cet « enclavement ». De plus, le PLU mentionne l'aspect non négligeable de la voiture pour se déplacer pour la moindre activité (faire ses courses, aller acheter du pain...) ce qui nous rend très dépendant des autres communes alors que le village gagnerait à être plus attractif sur son territoire. Par ailleurs, le PLU indique dans les OAP la présence future de commerces mais comment être certain d'avoir des commerces si depuis des années nous n'en n'avons pas ? Le bar-restaurant est fermé depuis des années sans repeneur, le cabinet infirmier a souffert du peu de fréquentation et surtout quelles sont les stratégies mises en œuvre pour attirer ces commerces de s'implanter dans le village ? La quantité de logement ne sera pas la seule solution pour permettre de rendre le village plus vivant il faut aussi privilégier la qualité de vie par les commerces. 3) Le PLU fait mention de la fibre optique sur la commune en très haut débit avec 91% de logements éligibles à une couverture de plus de 30 Mbits mais comment assurer de manière fiable l'accès à la fibre avec cette future urbanisation si les infrastructures sont saturées selon moi ? A titre d'exemple, notre foyer a subi de juillet à début septembre 2025 une coupure fibre sans solution concrète de la part des acteurs responsables de la fibre. Les techniciens dépêchés sur place ont constaté à plusieurs reprises une saturation des boîtiers de raccordement (notre foyer n'est même pas raccordé au boîtier de notre rue), voire des coupures récurrentes de la fibre (déconnexions fréquentes, fibre cassée...). L'opérateur

d'infrastructure n'a même pas daigné trouver de solution pour réparer les boîtiers et les fibres endommagés. Avec ce PLU, comment comptez-vous sécuriser les armoires qui sont accessibles par n'importe quelle personne afin d'éviter les abus, les actes de vandalisme ou encore des dégâts liés aux intempéries ? Selon moi, le PLU doit garantir que l'urbanisation future ne se fera pas au détriment de la qualité de service des réseaux actuels déjà sous-dimensionnés et peu adaptés aux nombreuses demandes de la fibre. 4) L'offre de transports dans le village : le PLU mentionne à plusieurs reprises des offres en matière de transports en commun dans le village. Récemment, certaines lignes ont fait l'objet de restructurations avec des nouveaux horaires (ex. la ligne de bus reliant Meaux – May-en-Multien) mais ces nouvelles offres s'avèrent être insuffisantes pour garantir une mobilité durable pour rendre le village plus accessible (sous un regard d'un jeune habitant prenant le bus régulièrement) : Pas de bus le dimanche, pas de bus toutes les 15-20 min mais un bus toutes les heures ou toutes les deux heures, le dernier bus pour Meaux vers 16h...Ce qui enclave encore plus le village. D'ailleurs, l'usage de la voiture reste encore majoritaire comme il est mentionné dans le Rapport. Pourtant, notre village se situe à 11 km de la plus grande ville de Seine-et-Marne. Comment comptez-vous améliorer la desserte du village mais aussi la desserte vers d'autres villes ? (Meaux, Lizy, La Ferté...) mais aussi la desserte avec l'aéroport de Roissy dans la perspective de ce PLU ? Cette amélioration apporterait grandement pour tous les jeunes qui prennent les transports régulièrement pour se rendre au collège ou au lycée de secteur. Si l'urbanisation du village est prévue dans le PLU, il faut aussi intégrer l'aspect de l'accessibilité en transports ce qui pourra là aussi rendre la commune attractive. Je m'informe donc en urgence au sujet de ce PLU ayant manqué les informations concernant cette enquête. Je ne comprends pas tous les tenants et les aboutissants de ce PLU à cause de la complexité des enjeux et des acteurs. Alors oui, j'ai besoin de plus de pédagogie pour apprendre et surtout comprendre les enjeux qui rythmeront notre village dans les décennies qui suivront.

1. Sur la communication et l'information autour du PLU

La commune entend les remarques formulées concernant la communication relative à l'enquête publique.

Il est rappelé que :

- l'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (affichage en mairie, publications légales, mise à disposition du dossier et du registre),
- les documents ont été consultables pendant toute la durée légale de l'enquête.

2. Sur la démographie, le renouvellement de la population et les commerces

La commune partage le constat selon lequel la décroissance démographique ne s'explique pas uniquement par l'absence de logements neufs, mais aussi par :

- la fermeture progressive des commerces,
- la dépendance accrue à l'automobile,
- et la difficulté à maintenir des services de proximité.

Le PLU :

- ne peut pas imposer l'installation de commerces ou de professionnels de santé,

- mais il peut préserver des emplacements et des possibilités d'accueil, ce qui est l'objectif des OAP mentionnant des activités en rez-de-chaussée ou en centralité.

L'attractivité commerciale dépend de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, pratiques de consommation, bassins de vie), sur lesquels la commune n'a qu'une influence partielle.

3. Sur la fibre optique et les réseaux numériques

Le PLU intègre l'existence du très haut débit sur la commune, mais il est rappelé que :

- les réseaux de télécommunications relèvent de gestionnaires et opérateurs externes,
- la commune ne gère ni l'exploitation, ni la maintenance des armoires et des boîtiers de raccordement.

Toutefois :

- aucune opération d'urbanisation ne pourra être autorisée sans la capacité effective des réseaux,
- les gestionnaires sont tenus d'adapter et de renforcer les infrastructures si nécessaire.

Les problématiques de saturation ou de dysfonctionnement relèvent donc de la gestion opérationnelle des réseaux, indépendamment du PLU.

4. Sur l'offre de transports en commun et la mobilité

La commune partage le constat selon lequel l'usage de la voiture reste aujourd'hui prédominant.

L'organisation des transports en commun relève de la compétence de la Région et du Département, notamment pour les lignes régulières et scolaires.

Le PLU :

- ne peut pas créer ou modifier directement des lignes de transport,
- mais il vise à organiser le développement urbain de manière cohérente, afin de limiter les déplacements contraints à long terme.

La commune continuera à relayer les besoins exprimés par les habitants auprès des autorités compétentes.

5. Sur la pédagogie et la compréhension du PLU

La commune est pleinement consciente que le PLU est un document complexe, mobilisant :

- des enjeux juridiques,
- techniques,
- environnementaux,
- et institutionnels.

Les réponses apportées dans le cadre de l'enquête publique visent précisément à clarifier ces enjeux.

19 @19 - Bissoo Satiwan

Date de dépôt : Le 21/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Sécurisation et aménagement de la zone limitrophe au cimetière (Zone A)

Objet : Sécurisation et aménagement de la zone limitrophe au cimetière (Zone A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Habitant dans la zone UB située non loin du cimetière (rue de Monte-il-Faut) je voudrais attirer votre attention au sujet d'un terrain actuellement classé en zone A situé entre ma propriété et le cimetière communal. Le jardin derrière ma maison donne une vue sur ce terrain avec au fond ledit cimetière. Actuellement, ce terrain auparavant utilisé pour les animaux de ferme (moutons) est désormais en friche et n'est plus utilisé. Dans le rapport de présentation du PLU (H.II.1 – Les emplacements réservés), il est identifié plusieurs emplacements dont l'ER 4 – Extension du cimetière (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme). Cette extension aurait plusieurs effets sur ma propriété (et sans doute sur les propriétés voisines proches du cimetière) : - Le terrain en question n'étant plus utilisé est laissé en friche agricole depuis des années présente des risques de sécurité : en effet, malgré les interventions ponctuelles mais irrégulières de machines pour découper les hautes herbes, il y a un risque d'incendie qui s'amplifie avec les sécheresses et les canicules estivales pouvant ainsi s'avérer menaçantes pour ma propriété et les propriétés voisines. De plus, avec l'extension possible du cimetière, le reste du terrain inutilisé est-il sous la responsabilité de la municipalité ? Laisserait-on la parcelle inutilisée en friche et pouvant présenter des risques ? Par ce PLU et avec l'extension possible dudit cimetière, je demande que le terrain inutilisé soit l'objet de débroussaillments réguliers pour assurer la sécurité et ainsi réduire les risques d'incendie. - L'abandon du terrain favorise la prolifération de végétaux indésirables (ronces, orties, chardons sauvages...) qui traversent ma clôture actuelle en maille. Par ailleurs, la prolifération de ces herbes a permis l'installation d'un nid de frelons asiatiques (nid éradiqué cet été par l'intervention d'un professionnel) côté terrain en friche créant ainsi une menace immédiate pour ma propriété. Si l'extension du cimetière est prévue sur ce terrain, je demande également un entretien régulier du reste de la parcelle inutilisée afin d'éviter ces végétaux envahissants. En outre, par cette extension du cimetière pour une surface de 550 m², je demande que le projet présenté au PLU intègre : - Un écran végétal occultant et persistant par la mise en place d'une haie dense ou l'existence d'une bande boisée indispensable pour masquer la vue sur les monuments funéraires, protéger l'intimité de mon jardin et limiter la dépréciation immobilière de mon bien le tout pour éviter un vis-à-vis pouvant être gênant depuis le jardin de ma propriété. Cela permettrait également de favoriser une biodiversité et de préserver le cadre naturel du village. - Un entretien régulier et pérenne à la charge entière de la municipalité : l'entretien de cet écran végétal doit être régulier et préventif pour éviter que cette « haie » ne devienne potentiellement une nouvelle « friche végétale » et ainsi éviter l'habitation possible d'espèces invasives et menaçantes (ex. frelons asiatiques). En conclusion : l'extension du cimetière pose des questions au sujet de la gestion du terrain agricole laissé en friche qu'il convient d'étudier en profondeur pour garantir une sécurité pour les propriétés voisines du terrain mais aussi assurer un cadre de vie agréable en intégrant le cimetière dans un espace naturel sans créer de vis-à-vis gênant pour les propriétés. Je vous remercie, Monsieur, de l'attention que vous porterez à cette contribution essentielle pour la sécurité et la qualité de vie des riverains en attendant de

vosre part des réponses à mes inquiétudes concernant ma propriété mais aussi celles des autres habitants.

1. Sur le classement du terrain et l'emplacement réservé ER4

Le terrain concerné est actuellement classé en zone A (agricole) et fait l'objet d'un emplacement réservé ER4 destiné à une extension future du cimetière, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Il est précisé que :

- l'inscription d'un emplacement réservé n'emporte pas réalisation immédiate du projet,
- elle permet uniquement à la commune de se réserver la possibilité, à long terme, de procéder à cette extension si les besoins le justifient.

2. Sur l'entretien du terrain et les risques liés à la friche

La commune prend acte des préoccupations exprimées concernant :

- les risques d'incendie liés à la présence de végétation sèche,
- la prolifération de végétaux envahissants,
- et les nuisances potentielles (faune invasive, frelons asiatiques).

Il est rappelé que :

- tant que le terrain n'est pas acquis ni aménagé par la commune, son entretien relève du propriétaire, conformément à la réglementation en vigueur,
- néanmoins, la commune est attentive aux situations pouvant présenter un risque pour la sécurité publique.

Dans le cadre d'un futur projet d'extension du cimetière, la question de l'entretien régulier des espaces non aménagés sera intégrée à la réflexion, afin d'éviter toute situation de friche durable.

3. Sur la responsabilité communale et l'entretien futur

Si l'extension du cimetière devait être réalisée :

- les terrains intégrés au domaine communal relèveraient alors de la responsabilité de la commune,
- leur entretien serait assuré dans le cadre de la gestion des équipements communaux.

La commune partage l'objectif visant à éviter toute dégradation du cadre de vie des riverains.

4. Sur la demande d'écran végétal et d'intégration paysagère

La commune prend note de la demande relative à la mise en place :

- d'un écran végétal occultant et pérenne,
- sous forme de haie dense ou de bande boisée,
- permettant de limiter les vis-à-vis, préserver l'intimité des propriétés riveraines et favoriser la biodiversité.

Il est rappelé que :

- les projets d'équipements publics, et en particulier les cimetières, font l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration paysagère,

- les principes de traitement des limites et des interfaces avec les zones d'habitat seront étudiés lors de la conception du projet, le cas échéant.

5. Sur l'entretien pérenne de l'écran végétal

La demande d'un entretien régulier et préventif, afin d'éviter la constitution de nouvelles friches végétales ou l'installation d'espèces invasives, est pleinement entendue.

Si un aménagement devait être réalisé, les modalités d'entretien feraient partie intégrante du projet et de la gestion communale.

20 @20 - Anonyme

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Interrogations

Contribution : Bonjour, Après avoir étudié le PLU proposé, différents points ont attiré mon attention et me pose questions: 1- Beaucoup des habitants d'Etrépilly ont choisi de venir s'y installer pour son calme et sa campagne. Devons-nous craindre de voir se développer notre village comme certaines communes environnantes? Bâtiments collectifs ou individuels les uns sur les autres? Sans évoquer certains problèmes d'insécurité suite à cet afflux de population (Varreddes en a fait les frais avec un mort par balles devant ses nouveaux logements) 2 Devant ces différents projets de construction et donc par conséquent d'augmentation de circulation, comment est envisagée la sécurisation routière et piétonne de la rue principale qui ne comprend pour le moment que très peu, voire par endroits pas du tout, de trottoirs? 3 Comment envisagez-vous les facilités de stationnement face à cet afflux de nouveaux véhicules sur la commune? Les sorties d'école sont tout simplement impossibles, très peu de places de stationnement sur la place (le bus scolaire lui-même est parfois dans l'incapacité de s'y engouffrer)? 4- Pour des raisons écologiques, le choix de la ruralité est également le choix du bien-être... qu'en est-il de l'impact environnemental, par augmentation d'émissions de CO2 et de nuisances sonores, de ce PLU? 5- D'autre part, ne devons-nous pas craindre une dénotation architecturale au sein même du centre bourg avec la juxtaposition de maisons anciennes et de notre église (monument historique) avec des maisons ou bâtiments collectifs modernes? 6- Enfin, qu'est-il envisagé au niveau des transports en commun? Il est en effet déjà très fréquent que les lignes de bus du matin soient engorgées voire saturées avec impossibilité d'y monter... Des ramassages supplémentaires sont-ils déjà envisagés pour faire face à une augmentation de fréquentation de ces lignes? Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à ma contribution et pour votre retour, Bien cordialement.

1. Sur le risque d'un développement excessif du village et l'insécurité

Le projet de PLU ne vise en aucun cas à transformer Etrépilly en une commune urbaine dense, comparable à certaines communes environnantes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- encadrent strictement la localisation, la forme et la densité des constructions,
- privilégient une urbanisation progressive et maîtrisée, en continuité du tissu existant,
- n'autorisent pas de grands ensembles ou de constructions massives sans lien avec l'échelle villageoise.

Il n'existe par ailleurs aucun lien automatique entre évolution démographique modérée et problématiques d'insécurité. Ces sujets relèvent de politiques publiques distinctes du PLU.

2. Sur la sécurité routière et piétonne de la rue principale

La commune est consciente des difficultés existantes en matière de :

- circulation,
- sécurité des piétons,
- et continuité des cheminements.

Le PLU :

- ne constitue pas un programme de travaux de voirie,
- mais impose que les nouveaux projets n'aggravent pas les situations existantes,
- et prévoit des principes d'aménagement favorisant les circulations douces dans les secteurs d'OAP.

Les aménagements précis (trottoirs, sécurisation de traversées, modération de la vitesse) relèvent de programmes communaux ultérieurs, indépendants du PLU.

3. Sur le stationnement et les abords de l'école

Le stationnement est un enjeu identifié dans le projet de PLU.

Il est rappelé que :

- chaque nouvelle opération devra intégrer ses propres besoins en stationnement, y compris pour les visiteurs,
- les projets ne pourront pas reposer sur les places existantes,
- l'objectif est d'éviter toute aggravation des difficultés actuelles, notamment aux heures sensibles comme les sorties d'école.

Les problématiques actuelles de stationnement relèvent de la gestion de la voirie et de l'organisation locale, indépendamment du PLU.

4. Sur l'impact environnemental, les nuisances et le CO₂

Le PLU s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, conformément aux orientations nationales et au SCOT :

- limitation de l'étalement urbain,
- concentration du développement dans des secteurs déjà urbanisés,
- intégration d'espaces verts et de continuités paysagères.

Une urbanisation maîtrisée permet, à long terme, de limiter les déplacements contraints et donc les émissions associées, par rapport à un développement diffus.

5. Sur l'intégration architecturale et le patrimoine

Le PLU attache une importance particulière à la qualité architecturale et paysagère, notamment dans le centre-bourg et aux abords de l'église.

Les projets situés à proximité du monument historique resteront soumis :

- aux règles du PLU,
- et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les hauteurs maximales autorisées constituent des plafonds réglementaires et ne préjugent pas des formes architecturales effectivement réalisées.

6. Sur les transports en commun et leur capacité

L'organisation des transports en commun relève de la compétence de la Région et du Département.

La commune :

- n'a pas la maîtrise directe des fréquences ou des capacités des lignes,
- mais peut relayer les besoins exprimés par les habitants.

Le PLU ne peut pas imposer la création de nouveaux services de transport, mais il vise à organiser le développement de manière cohérente avec les infrastructures existantes.

21 @21 – Anonyme

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Assainissement communal

Habitant de la commune d'Étrépilly, je souhaite attirer l'attention sur la question de l'assainissement collectif dans le cadre du projet de construction d'un nombre significatif de logements. Au regard des informations publiques disponibles sur les bases nationales Eaufrance / SANDRE, l'ouvrage de traitement des eaux usées de la commune ne dispose pas d'une conformité valide au titre de l'autosurveillance réglementaire. Dans ce contexte, il me paraît légitime de m'interroger sur la capacité du système d'assainissement existant à accepter une augmentation significative des charges liées à ce projet. Je souhaiterais donc savoir si des études de capacité ont été réalisées, et si des travaux de mise en conformité ou de renforcement des installations sont prévus, en cohérence avec le calendrier du projet. Ces éléments me semblent essentiels afin de garantir la protection du milieu naturel et la conformité réglementaire des installations d'assainissement.

1. Sur la situation réglementaire de l'ouvrage d'assainissement

La commune a bien pris connaissance des informations issues des bases nationales (Eaufrance / SANDRE) relatives au système de traitement des eaux usées.

Il est rappelé que :

- la conformité administrative ou réglementaire d'un ouvrage (autosurveillance, performances, modalités de suivi) relève du service compétent en matière d'assainissement,
- et fait l'objet d'un suivi spécifique indépendant du PLU.

Le PLU, en tant que document d'urbanisme, ne se substitue pas aux obligations réglementaires applicables aux installations d'assainissement, lesquelles demeurent pleinement opposables à la collectivité et à l'exploitant.

2. Sur la capacité du système d'assainissement existant

Le projet de PLU n'autorise aucune urbanisation sans capacité suffisante des réseaux et des ouvrages de traitement.

À ce titre :

- toute opération de construction sera soumise à l'avis du service gestionnaire de l'assainissement,
- et aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si le système existant n'est pas en capacité d'absorber les charges supplémentaires.

Le développement prévu par le PLU correspond à un potentiel maximal et progressif, et non à une augmentation immédiate des charges.

3. Sur les études de capacité et les travaux éventuels

Les questions relatives :

- aux études de capacité,
- à la mise en conformité réglementaire,
- ou au renforcement des installations,

relèvent de la gestion du service d'assainissement, dans le cadre :

- des contrôles exercés par les services de l'État,
- et des programmations pluriannuelles d'investissement du service compétent.

Le cas échéant, les travaux nécessaires devront être réalisés préalablement ou concomitamment à toute augmentation significative des raccordements.

4. Sur la protection du milieu naturel

La commune partage pleinement l'objectif de :

- préserver la qualité des milieux aquatiques,
- garantir la conformité réglementaire des rejets,
- et assurer un développement compatible avec les capacités environnementales du territoire.

Le PLU ne permet pas de déroger aux normes environnementales applicables aux systèmes d'assainissement.

9 Contributions du registre papier

22 P22 - Francine Chauffourier

Date de dépôt : Le 9/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire des parcelles 192 et 194 dans la zone UA du PLU d'Etrépilly. Or je ne comprends pas le découpage de ces 2 parcelles, elles sont coupées en UA puis en NZh. Or ces 2 parcelles ont toujours été des jardins, un terrain sain sans aucune trace d'humidité. (et ce depuis 1981 date d'acquisition du terrain).

De plus derrière ces terrains, se trouvent deux prairies saines elles aussi (les voitures empruntent cet accès en herbe) il n'y a pas de peupliers. Enfin la rivière Théroouanne est très éloignée. Je souhaiterais que ces 2 parcelles 192 et 194 soient classées entièrement en zone UA. D'avance merci.

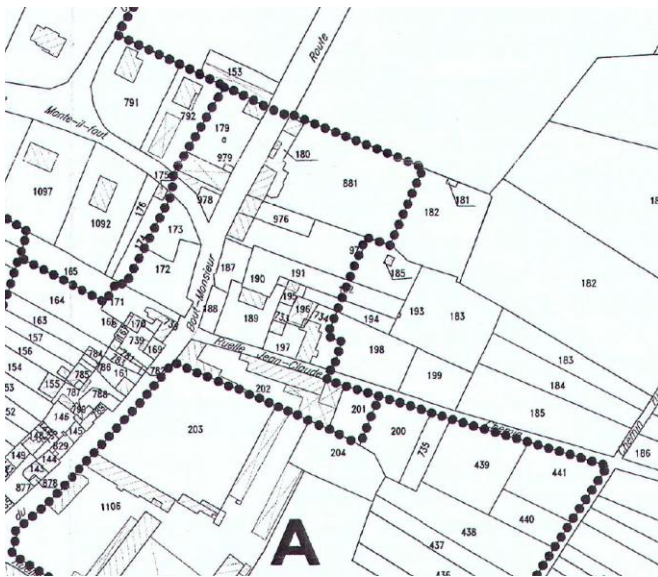
Les parcelles cadastrées 192 et 194 sont effectivement classées pour partie en zone UA et pour partie en zone NZh dans le projet de PLU.

La profondeur totale de ces parcelles depuis la voie est d'environ 57 mètres.

Il est précisé que ce découpage ne constitue pas une modification nouvelle : le projet de PLU reprend strictement les limites de zonage du document d'urbanisme antérieur sur ce secteur. Aucun changement n'a été apporté à l'occasion de l'élaboration du présent PLU.

Le classement en zone NZh vise à prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés à l'échelle communale, indépendamment de l'usage actuel des terrains ou de leur état apparent. Il ne remet pas en cause l'utilisation en jardin des parties concernées, mais encadre les possibilités d'urbanisation au-delà de la zone UA.

En conséquence, et afin d'assurer la cohérence globale du zonage et la continuité avec le document d'urbanisme précédent, il n'est pas envisagé de modifier le classement des parcelles 192 et 194, qui resteront partiellement en zone UA et en zone NZh.



Extrait du PLU ancien

23 P23 – Benoît Curri

Date de dépôt : Le 9/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Madame, Monsieur,

Propriétaire des parcelles cadastrales B1162, B1161, B1159, B1158, B1160, B377 et B367, je souhaite savoir si, en vertu du retrait de 15 m interdisant les constructions en bordure de la Théroouanne, nous pouvons envisager plusieurs types de travaux. En effet, l'ensemble de mes terrains étant situés en bordure de la rivière canalisée, je voulais savoir l'impact de cette décision sur mes projets futurs, dont notamment :

- 1) La construction d'une serre ornementale dans le but de protéger les restes du moulin
- 2) L'agrandissement d'un bâtiment existant et l'ajout d'une annexe dans un but locatif (gîte)

En plus de ces 2 projets imminents, je souhaiterais garder la possibilité de réaliser de futurs travaux de maçonnerie malgré la proximité avec le canal, sachant que toutes les parcelles mentionnées ci-dessus ne sont pas en bordure de la rivière originelle mais du canal détourné lors de la construction du moulin. Cordialement.

Il est tout d'abord précisé que, contrairement à ce qui est indiqué dans la contribution, le retrait réglementaire applicable le long de la rivière de la Théroouanne n'a jamais été fixé à 15 mètres dans les documents d'urbanisme de la commune. Le PLU en vigueur comme le projet de PLU prévoient un recul de 10 mètres par rapport au cours d'eau.

Par ailleurs, afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les orientations et prescriptions du SCOT, la commune a formulé une demande visant à réduire ce recul de 10 mètres à 6 mètres.

Cette évolution permettra d'assouplir les contraintes existantes tout en maintenant les objectifs de protection des milieux et de prévention des risques.

Concernant les projets évoqués (construction d'une serre ornementale, extension d'un bâtiment existant, création d'une annexe à usage locatif, ainsi que de futurs travaux de maçonnerie), il est rappelé que :

- chaque projet devra être examiné au cas par cas,
- au regard du zonage, du règlement du PLU,
- et des autres réglementations applicables (zones inondables, servitudes, loi sur l'eau, avis des services compétents).

Le projet de PLU n'interdit donc pas par principe les travaux à proximité du canal, sous réserve du respect du recul réglementaire applicable, lequel sera, après approbation du PLU et sous réserve de validation, ramené à 6 mètres.

24 P24 – Francine Chauffourier

Date de dépôt : Le 19/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Complément d'information à l'observation 22 P22

Madame, Monsieur,

Suite à mes premières observations, je souhaite ajouter 2 autres remarques :

1°) Dans le PLU pièce « plan local urbanisme – plan du centre-ville », on remarque que le tracé des zones UA respecte le tracé des propriétés réelles (voir H le tracé des zones dans l'espace urbanisé « intra muros »).

2°) Je remarque que plusieurs OAP peuvent envisager des constructions au bord de la « Théroouanne » et même si dans le document final (« observations de différents intervenants »). Le Conseil départemental mentionne pour OAP 2 : « la commune doit prévoir un espace entre la rivière et les constructions (d'après le règlement en fonction des zones « Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau »).

En l'occurrence, les parcelles 192 et 194 dont je suis propriétaire sont à plus de 80 à 100 mètres de la rivière Théroouanne. Et je le rappelle, pas de marais ni de peupliers au pied de ces parcelles, des prairies non inondables telles que j'ai pu le constater ces 40 dernières années. Je vous remercie donc d'examiner ma réclamation avec le plus grand intérêt et dans le sens de l'équité pour tous.

Concernant le tracé des zones UA figurant sur le plan du centre-ville, il est précisé que, si le zonage s'appuie effectivement sur les limites de l'espace urbanisé existant, il ne correspond pas systématiquement et de manière stricte aux limites cadastrales des

propriétés. Le zonage du PLU répond à une logique d'aménagement et de protection globale, et non à un découpage parcellaire individualisé.

S'agissant des remarques relatives aux OAP situées à proximité de la rivière de la Théroutte, il est rappelé que les principes applicables aux secteurs d'OAP sont distincts de la situation des parcelles 192 et 194.

Les prescriptions relatives aux reculs par rapport aux cours d'eau concernent les secteurs directement riverains, ce qui n'est pas le cas des parcelles évoquées, lesquelles sont effectivement situées à une distance importante de la rivière.

Toutefois, le classement partiel des parcelles 192 et 194 en zone NZh ne repose pas uniquement sur la proximité immédiate du cours d'eau ou sur l'existence de zones inondables constatées, mais s'inscrit dans une approche environnementale et paysagère globale, déjà retenue dans le document d'urbanisme antérieur.

Il est rappelé que le projet de PLU :

- reprend strictement les limites de zonage de l'ancien PLU sur ce secteur,
- n'introduit aucune modification nouvelle concernant le classement des parcelles 192 et 194,
- et vise à assurer la cohérence d'ensemble du zonage communal.

En conséquence, et afin de garantir l'équité de traitement entre les secteurs et la continuité avec le document d'urbanisme précédent, il n'est pas envisagé de modifier le classement des parcelles concernées, qui demeureront partiellement en zone UA et partiellement en zone NZh.

25 P25 – Camille Curri

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

En complément de la question de mon mari, je reformule la question :

Pourquoi un classement UAZh ?

Ce choix ne correspond pas à la réalité constatée de non-submersion de notre parcelle / nos parcelles concernées par le nouveau zonage Zh.

Nous souhaiterions une modification du plan de zonage tel qu'il est fait aujourd'hui.

Si nous sommes inondés un jour, c'est l'ensemble d'Etrépilly qui sera sous l'eau !

* Moulin datant de sa reconstruction de 1492 : installe-t-on un moulin / activité humaine dans une zone régulièrement sous l'eau ?

Nous sommes en amont de toute la zone UB.

Le classement en zone UAZh ne signifie pas que les parcelles concernées sont ou seraient régulièrement submergées.

La mention « Zh » correspond à la présence ou à la possibilité de présence de zones humides, ce qui constitue une notion distincte de celle de terrains inondés ou sous les eaux.

Une zone humide peut en effet exister :

- sans submersion visible ou permanente,
- sans inondation constatée,

- et sans remise en cause des usages existants.

Les secteurs classés en UAZh ont été identifiés à partir de la cartographie officielle de l'État, établie par la DRIEAT, qui recense les zones à enjeux humides à l'échelle régionale.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune est tenue de prendre en compte ces données réglementaires et de les retranscrire dans son document d'urbanisme.

Il est également précisé que :

- le classement en UAZh ne préjuge pas d'une inondation généralisée de la commune,
- il ne repose pas sur des épisodes de submersion historique,
- et il ne remet pas en cause l'existence ancienne des constructions, notamment du moulin mentionné.

Le zonage UAZh :

- n'interdit pas l'usage actuel des bâtiments,
- mais vise à encadrer les évolutions futures, dans une logique de précaution environnementale et de conformité avec les prescriptions de l'État.

En conséquence, il n'est pas envisagé de modifier le classement des parcelles concernées en zone UAZh.

26 P26 – M. et Mme Esgun

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

1/ École / PI : Comment sera assuré l'accueil des enfants supplémentaires (classe, cantine, garderie, encadrement...)?

2/ Aménagements sportifs et nuisances : comment comptez-vous préserver le cadre de vie des habitants ?

3/ Avez-vous prévu d'ouvrir des commerces ?

4/ Comment allez-vous gérer l'augmentation de la circulation ?

5/ Comment allez-vous gérer les problèmes liés aux transports en commun ?

6/ Devons-nous craindre que notre village devienne une commune de type «Varredes» ?

7/ Comment allez-vous gérer l'insécurité du village en augmentant la population ?

1. Accueil des enfants – école, cantine, périscolaire

Le projet de PLU :

- ne programme pas une arrivée massive et immédiate de population,
- mais fixe un potentiel de logements à long terme, réalisé de manière progressive.

L'accueil des enfants :

- est assuré aujourd'hui dans le cadre du RPI, et géré par le SIRP,
- et fait l'objet d'un suivi annuel en lien avec l'Éducation nationale.

Toute adaptation (ouverture de classe, ajustement des services périscolaires) dépendra des effectifs réellement constatés, et non des capacités théoriques du PLU.

2. Aménagements sportifs et préservation du cadre de vie

Le PLU vise à :

- préserver les équipements existants,
- éviter les conflits d'usage,
- et intégrer les futurs projets dans un environnement paysager et urbain cohérent.

Les questions de nuisances relèvent de la gestion communale des équipements, indépendamment du PLU, et feront l'objet d'une attention particulière le cas échéant.

3. Commerces

Le PLU :

- ne peut pas imposer l'ouverture de commerces,
- mais permet de préserver des emplacements et des possibilités d'accueil, notamment dans les secteurs centraux.

L'installation de commerces dépend de facteurs économiques extérieurs et de la fréquentation réelle.

4. Augmentation de la circulation

Le PLU :

- impose que chaque nouvelle opération n'aggrave pas les conditions de circulation existantes,
- prévoit des accès organisés et sécurisés dans les OAP,
- et limite le développement diffus.

Les aménagements de voirie relèvent de programmes communaux ultérieurs, distincts du PLU.

5. Transports en commun

Les transports en commun relèvent de la compétence de la Région et du Département.

La commune :

- n'a pas la maîtrise directe des lignes,
- mais peut relayer les besoins auprès des autorités compétentes.

Le PLU ne peut pas créer de nouvelles lignes ou modifier les fréquences.

6. Risque de transformation du village en commune urbaine

Le projet de PLU :

- ne vise pas à transformer Etrépilly en commune de type urbain,
- encadre strictement les densités,
- et privilégie une urbanisation à l'échelle villageoise.

La comparaison avec d'autres communes plus urbanisées n'est pas transposable au projet d'Etrépilly.

7. Sécurité et population

Il n'existe aucun lien automatique entre une évolution démographique maîtrisée et l'insécurité.

Les questions de sécurité relèvent :

- de politiques publiques spécifiques,
- et d'actions indépendantes du PLU.

27 P27 – Jean-Pierre Grady

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

L'urbanisation de la zone 1 AU au centre du village entraînera une imperméabilisation importante des sols.

J'attire votre attention sur la nécessité de mener une étude approfondie pour le dimensionnement du réseau d'assainissement pluvial dans le contexte actuel du dérèglement climatique.

Il importe que les réseaux d'eaux pluviales permettent d'accueillir et d'évacuer vers le milieu naturel les volumes de précipitations de fréquence exceptionnelle.

Ceci est nécessaire afin que les planchers inférieurs situés à flanc du coteau n'aient pas à subir des désordres ou des dommages liés aux débordements lors d'un orage important, comme en peut le connaître dans certaines régions (art. 641 du code civil).

1. Sur l'imperméabilisation des sols en zone 1 AU

Le projet de PLU prévoit une urbanisation encadrée et progressive des secteurs classés en zone 1 AU.

Il ne permet pas une urbanisation sans conditions, et impose le respect de prescriptions strictes en matière de gestion des eaux pluviales.

2. Sur les études de dimensionnement et les événements climatiques exceptionnels

Il est rappelé que :

- toute opération d'aménagement en zone 1 AU devra faire l'objet d'une étude hydraulique préalable,
- cette étude devra prendre en compte les épisodes pluvieux intenses, y compris des événements de fréquence exceptionnelle, conformément aux normes et recommandations en vigueur,
- le dimensionnement des ouvrages (bassins de rétention, noues, dispositifs d'infiltration ou de régulation) devra être adapté aux caractéristiques du site et au contexte climatique actuel.

Aucune autorisation d'aménagement ne pourra être délivrée sans la validation de ces études par les services compétents.

3. Sur la protection des propriétés situées en aval

Le principe retenu par le PLU est celui de la non-aggravation des écoulements existants :

- les débits rejetés après aménagement devront être au maximum équivalents aux débits naturels initiaux,
- les dispositifs mis en œuvre devront empêcher tout report de charge hydraulique vers les secteurs situés en aval, notamment les habitations implantées en flanc de coteau.

Ces principes sont conformes aux règles de droit civil, notamment à l'article 641 du Code civil, ainsi qu'aux prescriptions environnementales applicables.

4. Sur l'évacuation vers le milieu naturel

L'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel ne pourra être envisagée :

- qu'après régulation et traitement des volumes,
- dans le respect des capacités des milieux récepteurs,
- et sous réserve de l'absence d'impact négatif sur les propriétés voisines.

28 P28 – Charlotte Quesney

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

1. Comment comptez-vous faire face aux problématiques déjà existantes (coupures de courant, volume d'eau insuffisant parfois aux robinets, qualité de l'eau potable via la station d'épuration) avec une telle augmentation de population prévue ?
2. Le réseau de transport en commun sera-t-il revu ? En effet, aux heures de pointe, les usagers des lignes qui traversent le village sont déjà debout.
3. Comment est prévue la gestion de la circulation ? Elle est déjà compliquée et dangereuse devant l'école en particulier (manque de stationnement).
4. Comment l'OAP1, qui ne pourrait être vendue qu'en Terre agricole à un agriculteur, a-t-elle pu se retrouver constructible et accessible à tous ?
5. Quels sont les aménagements prévus au sein de l'école, en termes de classes, de demi-pension le midi, et de garderie matin et soir, pour faire face à cette augmentation de population ?
6. La commune a déjà vécu plusieurs épisodes d'inondation.
Les terres agricoles non artificialisées absorbent forcément les eaux pluviales et limitent le réchauffement climatique.
Qu'est-il prévu pour limiter les risques d'inondation en cas d'augmentation du sol occupé ?
7. La station d'épuration a une capacité pour 1000 personnes.
Si le village vient à s'agrandir de 92 logements (avec 2 à 3 personnes / logement possiblement), quels sont les travaux prévus dans la station et surtout cette question a-t-elle été traitée ?
8. L'accès à la fibre et aux réseaux ne permet pas une connexion optimale (raccordement de certains logements loin du domicile faute d'accès).
Quels aménagements sont prévus face à cette problématique ?
9. L'accès aux soins est difficile dans notre village (manque de médecins à proximité en particulier, urgences de Meaux surchargées...)
Quelles dispositions seront prises pour garantir un accès aux soins ?

1. Réseaux (électricité, eau potable, assainissement)

Le projet de PLU :

- n'autorise aucune urbanisation sans capacité suffisante des réseaux,

- n'exonère pas les gestionnaires (électricité, eau potable, assainissement) de leurs obligations réglementaires.

Chaque projet :

- fait l'objet d'un avis obligatoire des concessionnaires,
- et ne peut être autorisé si des renforcements sont nécessaires sans qu'ils soient prévus.

Les dysfonctionnements existants relèvent de la gestion des réseaux, indépendamment du PLU.

2. Transports en commun

L'organisation et la capacité des transports en commun relèvent de la compétence de la Région et du Département.

Le PLU :

- ne peut pas modifier les fréquences ou créer de nouvelles lignes,
- mais organise le développement de manière à limiter l'étalement urbain et les déplacements contraints.

La commune continuera à relayer les besoins exprimés par les habitants auprès des autorités compétentes.

3. Circulation et stationnement, notamment aux abords de l'école

Le stationnement et la circulation constituent des enjeux identifiés.

Il est rappelé que :

- chaque nouvelle opération devra intégrer ses propres besoins en stationnement,
- les projets ne pourront pas reposer sur la voirie existante,
- le PLU vise à ne pas aggraver les situations actuelles.

Les aménagements précis relèvent de programmes communaux distincts du PLU.

4. Classement de l'OAPI et terres agricoles

Le classement en zone à urbaniser relève du PLU, document de planification, et non du droit de propriété ou de la destination antérieure des terrains.

Le fait qu'un terrain ait été agricole :

- n'interdit pas son classement en zone à urbaniser,
- dès lors que ce classement est compatible avec le SCOT et les objectifs de sobriété foncière.

5. École, cantine et périscolaire

Le PLU :

- ne programme pas une augmentation immédiate de population,
- mais fixe une capacité maximale à long terme.

Les effectifs scolaires sont suivis :

- dans le cadre du RPI et du SIRP,
- en lien avec l'Éducation nationale.

Toute adaptation dépendra des effectifs réellement constatés.

6. Gestion des eaux pluviales et risques d'inondation

Le PLU impose :

- des études hydrauliques préalables pour toute opération,

- le principe de non-aggravation des écoulements existants,
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, rétention, régulation).

Aucune urbanisation ne pourra être autorisée sans garanties suffisantes.

7. Capacité de la station d'épuration

Le développement prévu est :

- progressif,
- conditionné à la capacité effective des installations d'assainissement.

Le PLU n'autorise aucun dépassement de capacité réglementaire. Les éventuels travaux relèvent du service gestionnaire, sous le contrôle des services de l'État.

8. Fibre et réseaux numériques

Les réseaux de télécommunications relèvent :

- des opérateurs et gestionnaires d'infrastructure,
- et non directement de la commune.

Aucune opération nouvelle ne pourra être autorisée sans possibilité de raccordement conforme.

9. Accès aux soins

Le PLU :

- ne peut pas imposer l'installation de professionnels de santé,
- mais permet de préserver des emplacements et des possibilités d'accueil.

L'accès aux soins dépend de politiques nationales et territoriales dépassant le seul cadre communal.

29 P29 – Catherine Fuzellier

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

- Gestion de nouvelles classes liées par la création de 92 logements, problèmes de circulation et de stationnements aux abords de l'école.
- Station d'épuration sous-dimensionnée en cas d'augmentation de la population (prévue pour 1000 habitants).
- Problèmes de transport en commun.
- Problèmes de drainage des sols liés au type de construction.
- Voies d'accès au village modifiées en cas de travaux car les axes principaux seront touchés.

Voir réponses au-dessus

30 P30 – Kim Gestas

Date de dépôt : Le 22/12/2025

Lieu de dépôt : Sur le registre papier

Habitant au 37 rue de Bout Monsieur, j'exprime mon inquiétude concernant la gestion des eaux pluviales pouvant se déverser sur mon terrain de par l'OAP rue de Bout Monsieur de 2,5 hectares ; si le PLU est accordé, ainsi que par l'augmentation d'eau dans les caniveaux de la rue.

Y a-t-il quelque chose de prévu concernant ce déversement supplémentaire d'eau et le risque d'inondation ?

Est-ce que les habitants d'Etrépilly pourront avoir un document écrit stipulant que les logements (dont le mien) n'auront aucun risque d'inondation ?

Voir réponse Mr Gestas

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

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
<p style="text-align: center;">ANNEXE 7</p> <p style="text-align: center;">ABF</p>		<p>Objet : ETREPILLY – Révision du PLU – Avis de l'ABF sur le projet de PLU arrêté le 20 mars 2025</p> <p>Par courrier en date du 09 mai 2025, vous avez bien voulu solliciter mon avis relatif à l'opération rappelée en objet et je vous en remercie. Aussi, je vous prie de trouver ci-après l'ensemble de mes observations, remarques, suggestions de modifications et propositions de rédaction se rapportant aux documents du PLU qui m'ont été communiqués.</p> <p>Le rapport de présentation : B. PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE Les enjeux économiques et démographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois, • permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole de • poursuivre une croissance modérée de la population, • réduire le nombre de logements vacants, • permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire. <p>Remarques générales sur les enjeux économiques et démographiques : <i>Le diagnostic réalisé dans cette première partie est issu de données fiables (INSEE en majorité), étayé, et abouti à des conclusions cohérentes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • peu d'emplois sur la commune et une commune mal desservie par les transports en commun (uniquement lignes de bus à faible rotation), • une population qui baisse régulièrement depuis une dizaine d'années, • une vacance relativement importante de logements (entre 8 et 9%), • la disparition du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et, de fait, une augmentation des fonciers agricoles bâtis disponibles à proximité du centre et une baisse du nombre d'emplois locaux. <p><i>Dans les enjeux qui sont mis en avant en conclusion de la première partie « économie / démographie » nous relevons que la commune souhaite inverser ces tendances.</i></p> <p><i>Pour mémoire, il est visé une population de 1025 habitants à l'horizon 2035, soit une augmentation de 213 habitants (+ 25,6 %) entre 2021 (dernier chiffre INSEE) et 2035. Sur 14 années, cela représente une croissance supérieure à 1,5 %/an.</i></p> <p><i>Afin d'accueillir, les logements nécessaires à cette augmentation de population, la commune déploie essentiellement une réflexion sur la mise à disposition de foncier « à bâtir » sur des fonciers agricoles bâtis en cœur de village et prévoient des possibilités de construire en zone agricole A en théorie plus importantes.</i></p> <p><i>Ces mutations vont avoir des impacts relativement importants sur l'image patrimoniale et l'organisation urbaine de la commune, sans avoir fait l'objet d'études spécifiques : le cas des OAP est à ce titre patent.</i></p>	

G. SIXIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Remarques générales sur les OAP

Les OAP envisagées par la révision du PLU sont situées dans le centre historique du village d'Étrépilly.

La structure de ce dernier est majoritairement composé d'un tissu urbain ancien au réseau viaire assez étroit, fait de courbes de contre courbes, avec des tronçons rectilignes ouvrant plusieurs perspectives, structurées par des masses bâties minérales.

La séquence urbaine proche de l'église Saint-Jean-Baptiste (monument historique) et de la mairie est ainsi caractéristique et combine :

- *des maisons le plus souvent situées à l'alignement de l'espace public et possédant une échelle modeste très rarement supérieure à R+1+combles,*
- *de grands volumes linéaires de bâtiments agricoles en pierre,*
- *des trottoirs parfois étroits voir inexistant.*

Si ces dispositions ne sont pas toutes idéales, elles composent l'image d'Etrépilly et à ce titre, il semblerait pertinent que les OPA s'attachent à les maintenir, en travaillant sur les points ci-après :

- *la densification prévue, en comblement d'interstices et de dents creuses, doit être limitée en termes d'échelle et d'emprise afin de laisser des respirations dans le bâti,*
- *les hauteurs qui dépassent 9,0 m au faîtage ne sont pas souhaitables et il conviendrait de limiter les constructions à R+1+combles,*
- *la généralisation d'un retrait de 6,0 m par rapport aux limites foncières publiques (essentiellement pour des raisons de stationnement) peut avoir des répercussions peu attrayantes, comme par exemple :*
 - *multiplier les clôtures hautes et opaques formant un front continu sur rue pour privatiser/intimiser ces espaces à l'avant des maisons,*
 - *réduire les jardins arrières plus propices à la tranquillité,*
 - *créer des ruptures d'échelle et de continuités dans le paysage urbain.*
- *le bouleversement du tissu urbain que ces OAP induisent n'est pas cohérent en termes de liaisons et de hiérarchie d'usage ; il conviendrait de composer un schéma de circulation (motorisés / modes doux) cohérents à l'échelle de la commune,*
- *L'ampleur des démolitions envisagées n'est nullement évoquée. S'agissant ici d'ensembles bâtis qui présentent un certain intérêt patrimonial et fondent l'image de la commune, une telle omission n'est pas envisageable d'une part et d'autre part, les démolitions en question paraissant excessives seront quoiqu'il arrive rigoureusement étudiées. La mutation du foncier agricole vers un foncier résidentiel doit obligatoirement s'appuyer sur une étude de mutabilité du bâti agricole ; la solution « démolition / découpage en lot / construction de pavillon » ne doit pas être la norme.*
- *La création de stationnement doit faire l'objet d'une réflexion globale, à la fois réglementaire et prospective.*

Chaque OAP a fait l'objet d'une étude concernant les bâtiments à reprendre

Un point va être fait sur les hauteurs des bâtiments

La commune manque de stationnement, le retrait à 6 m est obligatoire pour maintenir des places de stationnement en façade sur rue.

Impossible

Aucune démolition n'est prévue dans les OAP, les bâtiments doivent être réhabilités en logements en priorité.

OK

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

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

	<p>remises en état à l'identique si le matériau est bien celui d'origine en tuiles de terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.</p> <p>Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Dans le cas de toitures en petites tuiles plates, il est imposé un minimum de 60 tuiles au m².</p> <p>Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.</p> <p>Toits des constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le centre historique du bourg la maison de typologie contemporaine (toit terrasse) n'est pas autorisée. En revanche, le recours à une toiture à double pan est une solution à privilégier, cependant des toitures comptant jusqu'à quatre pentes peuvent être acceptées. Les pentes des toits dans ce cas, seront comprises entre 35 et 50 degrés. Ils seront recouverts de tuiles de terre cuite de petit moule. <p>UA7 - Performances énergétiques et environnementales : ZONE UA 7.1 : <i>Commentaire : Il est important que, dans les secteurs anciens de la ville ou le bâti est continu sur l'espace public (Grande Place, rue Milon, rue du Puit Certain, rue du Général Leclerc,...) la seule hypothèse d'implantation soit d'une limite séparative à l'autre ; un repérage étant à réaliser.</i></p> <p>Pour les constructions existantes :</p> <p>L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants. L'isolation par l'extérieur est interdite si l'emprise de passage au niveau du trottoir est inférieure à 1.20 m ou qu'elle gêne à la circulation piétonne.</p> <p>Afin de préserver leur qualité architecturale et leur aspect authentique, sur les bâtiments anciens de caractère patrimonial appartenant au tissu urbain historique de la commune d'Étrépilly ; c'est-à-dire des constructions antérieures à 1950, la mise en œuvre d'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sauf exception pour des cas particuliers en raison de dispositions techniques ou architecturales qui le permettraient.</p> <p>En revanche, seront autorisés des travaux moins invasifs qui amélioreront la performance énergétique desdits édifices. Il s'agit de remplacement de fenêtres, d'isolation des combles et les murs par l'intérieur. Les façades extérieures pourront être traitées avec un enduit correcteur, le tout en employant des matériaux bio et géo-sourcés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le centre historique d'Étrépilly, tout projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou thermiques dès lors qu'il sera visible depuis l'espace public est interdit. Ce type d'installation sera autorisé à condition que les panneaux soient installés au sol ou sur des constructions annexes au bâtiment principal. <p>Pour les constructions neuves les panneaux solaires pourront être acceptés à condition qu'ils soient un élément de vocabulaire architectural constitutif du bâtiment édifié.</p> <p>ZONE UA 7.7 : la remarque qui précède concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>ARTICLE 11.3.7 : la modification doit rester indicative ; certaines toitures ne sont pas adaptées à la petite tuile</p>	<p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>
--	--	---

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

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

e) Mobilité

Il conviendra d'indiquer le taux de motorisation moyen qui est de 1,35 pour la commune, car celui-ci n'a été renseigné dans aucun document du PLU.

Afin d'être conforme à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit être corrigé et complété sur l'ensemble des points relevés.

D'accord

2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations exigées par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, à l'exception toutefois de celle relative au développement des énergies renouvelables.

Il est à noter que l'article L 151-5, mentionné dans l'introduction, ne correspond pas à la version en vigueur. ***Cet article doit être mis à jour.***

D'accord

De plus, un objectif inscrit concerne la protection des espaces boisés. On notera toutefois que la cartographie du PADD ne reprend pas l'ensemble des espaces boisés communaux.

Nous relevons également que le projet présenté dans le PADD semble peu ambitieux sur les sujets environnementaux de type préservation du cycle de l'eau, protection de la biodiversité et intégration de la nature en ville.

Le PADD doit être complété sur la thématique du développement des énergies renouvelables.

D'accord

3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU doit obligatoirement comporter une ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux.

En l'espèce, le projet de PLU d'Étrépilly comporte 7 OAP sectorielles :

1. « OAP de la rue du Bout Monsieur »
2. « OAP de la rue du Bout Monsieur » (2)
3. « OAP de la ruelle Poirette »
4. « OAP de la rue du Pont des Planches »
5. « OAP de la rue du Colonel Dubujadoux »
6. « OAP du chemin du Jeu d'Arc »
7. « OAP du chemin du Jeu d'Arc » (2)

Les OAP ont été cartographiées et des schémas d'aménagement sont présents dans le dossier. ***Cette obligation est donc respectée.***

Cependant, il n'y a pas d'OAP Trame verte et bleue. Ce point doit être complété.

D'accord

6) Les autres annexes

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

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

B) Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

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

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

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

1) Organiser le développement urbain

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

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

D'accord

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

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

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

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

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

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

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

b) Les extensions de l'urbanisation

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

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

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

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

b) Les espaces boisés, paysagers et naturels

Les espaces inscrits dans la zone N sont globalement préservés. La majorité des espaces boisés de la commune est protégé par un classement en EBC. Cependant, quelques parcelles boisées se trouvent en zonage agricole. ***Il convient d'appliquer un zonage N sur l'ensemble des espaces boisés ou bien d'argumenter le choix d'absence de protection.***

En matière d'espaces boisés, paysagers et naturels, le projet de PLU est compatible avec le SCoT.

c) Les mobilités

Le PLU de la commune d'Étrépilly est partiellement compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT concernant les éléments suivants :

- prescription P6 : les communes doivent prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité ;
- recommandation R27 : les grands projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT à long terme sont les suivants : deux principes de contournement sur la RD 401 à Marcilly (2) et Étrépilly (1).

Il conviendra d'être attentif à ces points relatifs à la mobilité, et en particulier la prescription P6.

Conclusion relative à la comptabilité avec le SCoT Marne-Ourcq

Les objectifs de densité humaine et de densité des espaces d'habitat, d'au moins 10 % chacune, sont atteints, dans le respect des prescriptions du SCoT.

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

En matière d'extension de l'urbanisation, la compatibilité du projet avec le SCoT doit être affinée.

Enfin, concernant la mobilité, le projet devra se mettre en compatibilité avec la prescription P6 et ne pas négliger les recommandations R5 et R27.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

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

1) Zones humides

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Eau potable

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

3) Eaux pluviales

Le projet de PLU présente une OAP (OAP n° 1) d'une superficie de 2,1 ha (supérieur à 1 hectare). La police de l'eau rappelle que tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10000 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10000 m², sera soumis à dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. La rédaction de l'OAP pourrait préciser ce point.

Dans le règlement, il est indiqué que les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) doivent réguler leur débit à 1 l/s/ha pour une pluie décennale. ***Ces prescriptions ne respectent pas le SDAGE en vigueur : Tout IOTA doit gérer in situ une pluie courante (10 mm/24 h) et dimensionner ses ouvrages pour une occurrence trentennale. Le règlement doit être corrigé en conséquence.***

D) Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU d'Étrépilly doit être compatible avec le PDUIF approuvé le 19 juin 2014 et sa feuille de route 2017 à 2020 toujours d'actualité. Il devra être également compatible avec le Plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF). Le PDUIF a fait l'objet en 2021 d'une évaluation qui a conduit à sa mise en révision. Le PDMIF fixe, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens sur le territoire régional. Il devrait actualiser les recommandations du PDUIF sur le développement de l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

De récentes dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en matière de normes de stationnement, viennent se « substituer », le cas échéant, à celles normatives du PDUIF. Ces dispositions résultent du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 « relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments » et de l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour l'application des articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté abroge (article 5) de l'arrêté du 13 juillet 2016 (modifié par l'arrêté du 3 février 2017) relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 de ce même code. Il est entré en vigueur le 26 décembre 2022.

D'accord

	<p>L'article L. 152-6-1 du Code de l'urbanisme créé par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021), dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLU à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de six places vélo.</p> <p>L'article R. 113-15 du Code de la construction et de l'Habitat prévoit notamment que les places de stationnement vélo peuvent être installées sur des emplacements de stationnement automobile existants.</p> <p>En définitive, le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la catégorie du bâtiment, de la fréquentation projetée et de la durée de stationnement. Cependant, le PLU pourra prévoir des dispositions plus exigeantes que les obligations relevant du CCH mais sur l'articulation entre PLU et exigences réglementaires nationales, c'est la norme la plus contraignante en termes de surfaces minimales qui s'applique.</p> <p><i>Le PLU est partiellement compatible avec le PDUIF, car les objectifs quantitatifs ne sont pas clairement identifiés (part modale, baisse des émissions, accessibilité).</i></p> <p><i>Le projet mériterait d'être complété sur un certain nombre de points :</i></p> <p><u>Le rapport de présentation</u></p> <p><i>Aucun diagnostic n'a été fait concernant le nombre de places de stationnement PMR. De plus, aucune information n'est apportée quant aux nombres de bornes de recharge pour véhicules électriques accessibles pour les PMR.</i></p> <p><u>Les OAP</u></p> <p><i>Les OAP du PLU de la commune d'Étrépilly sont partiellement compatibles avec les actions du PDUIF :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • aménagement des infrastructures adaptées aux modes actifs : <i>les OAP II, III, IV, V et VI ne semblent pas faire référence à ce type d'aménagement ;</i> • assurer la continuité des itinéraires pour les modes actifs : <i>aucun aménagement ne paraît prévu afin d'améliorer la continuité de ces différents itinéraire quand ils existent ;</i> • mener une réflexion relative aux règles de stationnement, notamment par l'installation de norme minimale obligatoire de stationnement deux-roues, voitures pour les nouveaux projets de logement (OAP IV à VII). <p><i>Les OAP mériteraient d'être complétées sur les points suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • intégrer une réflexion en matière de mobilités actives notamment concernant les infrastructures et les stationnements sécurisés pour les vélos ; • prise en compte de la problématique relative à la mobilité active en matière de sécurisation des carrefours ; • prise en compte de la problématique PMR en matière de stationnement. 	<p>D'accord</p> <p>D'accord</p> <p>D'accord</p> <p>D'accord</p> <p>D'accord</p>
--	--	--

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

B) Les risques naturels

1) Risque d'inondation

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

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

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

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

Pour rappel

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

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

D'accord

1^{er} janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).

Il convient de se référer au Code de la construction (art. R. 112-5 à R. 112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire.

Le ministère de la Transition écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques ». Elle est disponible sur le site suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>. Elle peut utilement être annexée au projet de PLU.

3) Les nuisances sonores

a) Classement sonore

La commune d'Étrépilly est concernée par le classement sonore suivant : 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 (Fer seulement) Une carte dynamique ainsi que les arrêtés sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

Celui-ci impose des prescriptions d'isolation acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 23 juillet 2013 lors de la construction d'un bâtiment.

b) Directive européenne (CBS + PPBE)

La commune d'Étrépilly est également concernée par la directive européenne 2002/CE/49 qui comporte les éléments suivants :

Des cartes de bruit stratégiques (CBS)

Les cartes de bruit stratégiques (CBS), de 4^e échéance des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30000 passages de trains par an, sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

Dans le cas de la commune d'Étrépilly, il s'agit des arrêtés suivants :

- n° 2023/DDT/SEPR/24, portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et ferroviaires non concédées
- interpréfectoral n° 17134, portant approbation des cartes de bruit de l'aérodrome de Paris Charles-de-Gaulle 2 – Un ou des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

D'accord

D'accord

Un ou des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Pour les voies routières et ferroviaires appartenant à l'État : le PPBE des grandes infrastructures de transports terrestres de l'État de quatrième échéance est consultable à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Plan-prevention-du-bruit-dans-l-environnement-infrastructures-transport-terrestres-4e-echance>

Pour l'aéroport de Roissy : le PPBE de Paris Charles-de-Gaulle, pour la période 2022 à 2026, est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/cartes-strategiques-bruit-csb-plans-prevention-du-bruit-lenvironnement-ppbe>

CONCLUSION

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU d'Étrépilly, arrêté par délibération du 20 mars 2025, **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus, et notamment les précisions demandées sur la justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT Marne-Ourcq, en particulier sur la consommation d'espaces ainsi qu'avec le PDUIF.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1^{er} janvier 2023, prévoit que, lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.

D'accord

La commune souhaite reprendre l'ensemble des remarques de la DDT pour compléter son PLU.

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SNCF		<p>Madame Le Maire,</p> <p>Par courrier en date du 09 mai 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune d'Etrépilly, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 20 mars 2025.</p> <p>1. <u>S'agissant des partis d'aménagement proposés</u></p> <p>Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone A.</p> <p>Le règlement de cette zone est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires.</p> <p>2. <u>S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF</u></p> <p>Le territoire de la commune d'Etrépilly est traversé par les emprises de la ligne n°005 000 de Paris à Strasbourg (LGV).</p> <p>Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.</p> <p>Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.</p> <p>L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.</p> <p>La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.</p> <p>Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :</p> <div data-bbox="638 1305 1330 1497" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>SNCF - Direction Immobilière IDF Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE CS 20012 93212 SAINT DENIS cedex contact.patrimoine.idf@sncf.fr</p> </div>	<p>D'accord</p> <p>D'accord</p>

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Madame Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Ali Louni
Responsable d'urbanisme
Ali LOUNI

D'accord

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

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

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

Jean-Charles HERRENSCHMIDT



D'accord

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

AVIS DU DÉPARTEMENT

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

OBJET DE LA PROCÉDURE

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

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

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

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

1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

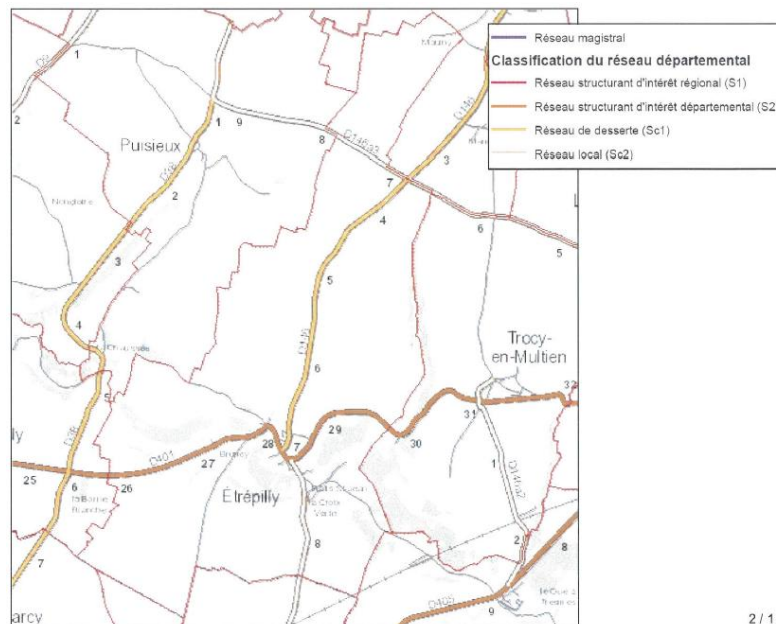
Déplacements

Classification du réseau viaire

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

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

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



D'accord

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

Transports en commun

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

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

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

Covoiturage

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

Il serait intéressant de mettre à jour le **PDIPR** afin d'identifier les chemins ruraux et de développer la pratique de la randonnée. L'élaboration du PDIPR a pour objectif général de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux, en développant la pratique de la randonnée. Toutefois, son principal intérêt est de donner une force juridique aux chemins ruraux puisque, lorsqu'un chemin rural est inscrit au PDIPR, il est considéré comme affecté à l'usage de la randonnée et la commune propriétaire ne peut plus l'aliéner sans enquête publique préalable.

Les chemins inscrits au PDIPR permettent de pérenniser un réseau au service des habitants mais également des espèces animales et végétales, voire de restaurer et valoriser certains patrimoines naturels et/ou bâtis non classés. En effet, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les Communes et leurs regroupements désireuses de restaurer leur patrimoine naturel et/ou bâti qui jouxte les chemins inscrits au PDIPR (restauration de mares, plantation de haies, mise en place de mobilier, restauration du petit patrimoine bâti et/ou vernaculaire attenants tels que les lavoirs, les puits ou encore les passerelles, etc.). Les communes voire les EPCI qui bénéficient de ces aides sont techniquement accompagnées pour la mise en œuvre de ces aménagements [au titre d'ID77 \(offre C 28\)](#).

Cours d'eau

Aux pages 81 et suivantes, il convient de préciser que, même en l'absence de Plan de Surfaces Submersives (PSS), la Commune est soumise au risque inondation par débordement de la Théroutte et également par ruissellement. Il est nécessaire **d'intégrer les résultats de la phase diagnostic de l'étude du SMAERTA** menée par INGETEC, tout comme l'historique des arrêtés CATNAT « inondations et/ou coulées de boues » (1983-2024). La **vulnérabilité des infrastructures doit également être mentionnée** et prise en compte (exemple : inondation de la RD401 lors de la tempête Kirk).

A la page 95, il peut être précisé que la Commune est intégrée au territoire du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne et Beuvronne**, en cours d'élaboration.

D'accord

D'accord

D'accord

Climat, énergie

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

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

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

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

Suivi de la consommation foncière

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

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

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

D'accord

D'accord

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

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

2/OAP

OAP n°1 : « la Rue du Bout Monsieur »

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

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

Aucun accès riverain directement sur la RD 401 ne sera autorisé, les accès propres aux parcelles devant être obligatoirement réalisés depuis l'intérieur du périmètre de l'OAP.

- Le principe d'accès à maintenir pour la **création d'une voie future qui se connectera à la voie interne à l'ouest, et se dirigera vers la RD 401 à l'est à travers l'OAP 7** impose que le raccordement à la RD 401 soit étudié en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), le projet étant soumis à son accord (cf prescription de l'OAP 7).
- Pour tout aménagement et sécurisation du/des carrefours sur la RD 401, le Département ne prendra pas en charge la maîtrise d'ouvrage, celle-ci sera à la charge de la Commune ou de l'aménageur de la zone.
- Toute interaction avec le réseau routier départemental dans le cadre de ce projet -qu'il s'agisse d'aménagements ou de sécurisation des carrefours, de dimensionnement de la nouvelle voie, ou de création potentielle d'une voie future depuis la RD 401- devra être étudiée en amont avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de cette voirie, l'ensemble des projets étant soumis à son accord.

En matière de **stationnement**, il est prévu d'aménager deux places par logement ainsi qu'une place visiteurs, un stationnement linéaire le long de la nouvelle voie, une bande de stationnement réservée et marquée pour les nouvelles constructions, ainsi qu'un espace de 25 places à proximité de la future mairie. Toutefois, **ces besoins en stationnement doivent être pris en compte à l'intérieur du périmètre** de l'OAP et non sur l'emprise du domaine public départemental, qui n'a pas vocation à les accueillir.

Enfin, il serait intéressant de présenter cette OAP, en extension, comme **non-prioritaire par rapport aux OAP en densification**. Cela permettrait de prolonger l'existence de la prairie de plus de 6 ans, actuellement déclarée sur l'emprise de l'OAP 1 au titre de la Politique Agricole Commune (PAC).

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

OAP n°2 « la Rue du Bout Monsieur »

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

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

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

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

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

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

OAP n°3 « la Ruelle Poirette »

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

D'accord

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

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

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

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

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

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

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

L'accès à l'OAP est actuellement localisé sur un accès riverain au nord des emprises. Cependant, cet accès se trouve très proche (dizaine de mètres) du carrefour existant entre la RD 146 et la rue du Maréchal (voie communale), ainsi qu'à proximité des deux arrêts de bus situés en pleine voie sur cet axe. D'autre part, l'OAP 2 prévoit un carrefour entre la RD 146 et sa voie de desserte interne, situé environ cinquante mètres au sud de l'accès riverain envisagé pour desservir l'OAP 4.

Le Département suggère donc **que les 2 accès soient mutualisés par la création d'un carrefour à 4 branches au niveau de l'accès de l'OAP 2**. Celui-ci permettrait de desservir à l'ouest l'OAP 4 et à l'est l'OAP 2, à une localisation favorable, éloignée du carrefour avec la rue Maréchal, des arrêts de bus et de la traversée piétonne. Ce piquage devra être réaménagé sous la forme d'un carrefour sécurisé, à la charge de l'aménageur, et en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, le projet étant soumis à son accord.

D'accord

D'accord

D'accord

D'accord

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

OAP n°5 « la Rue du Colonel Dubujadoux »

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

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

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

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

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

OAP n°6 « Chemin du Jeu d'Arc »

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

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

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

D'accord

Pas possible

D'accord

D'accord

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

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

D'accord

OAP n°7 « Chemin du Jeu d'Arc »

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

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

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

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

D'accord

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

D'accord

Autre remarque

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

D'accord

3/ REGLEMENTS

Éléments graphiques

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

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

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

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

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

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

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

D'accord

D'accord

D'accord

Règlement écrit

Affouillements et exhaussements du sol

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

4/ ANNEXES

Servitude eau potable

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

D'accord

D'accord

D'accord

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

• Assainissement des eaux usées : Un renforcement du poste de relevage des eaux usées pourrait s'avérer nécessaire, si le raccordement des eaux usées de l'opération est prévu sur le réseau collectif d'assainissement de la rue du Bout-Monsieur. Ce renforcement sera à la charge de l'aménageur ;

D'accord

• Adduction d'eau potable : En raison de l'emplacement et de la topographie du terrain, l'opération relevant de l'OAP n°1 devra être raccordée au réseau d'eau potable surpressé situé rue du Colonel Dubajoux / rue de Monte-il-faut. Compte tenu de l'évolution prévisible de la consommation en eau potable, notamment un débit horaire estimé à 10 m³/h pour cette opération, un renforcement de la surpression existante sera nécessaire. Ce renforcement sera à la charge de l'aménageur ;

D'accord

IV. D'ÉMETTRE les observations suivantes :

Observation n°1 : Aux articles UA 11 et UB.11, pour les eaux pluviales : dans l'hypothèse où le zonage des eaux pluviales serait approuvé avant l'approbation du projet du PLU, ce dernier devra être mis en cohérence avec la notice d'eaux pluviales issue des plans de zonage d'eaux pluviales et avec la pluie de retour d'occurrence choisie par la commune en fonction du niveau de protection désiré. Cette observation peut également s'appliquer aux articles UE11, A11 et N11. Dans le cas contraire, il est conseillé que le PLU s'inspire des conclusions du projet de zonage afin d'éviter la nécessité d'une modification ;

D'accord

Observation n°2 : Le classement en zone urbanisée « UA » du hameau de Brunoy nécessiterait des ajustements, qui pourraient être présentés à travers une OAP spécifique ;

D'accord

Observation n°3 : Le PDUIF est en cours de révision, il pourrait être utile d'adapter le projet de PLU aux dispositions prévues au projet de nouveau Plan des mobilités en Ile-de-France ;

D'accord

V. DE CHARGER Monsieur le Président de la transmission de la présente délibération à Monsieur le Préfet de la région d'Île-de-France.

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



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

D'accord

D'accord

III. Le règlement de la zone A

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

IV. L'emplacement réservé n°3

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

--oOo--

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

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

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

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign

D'accord

A étudier

D'accord

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CMA		<p>Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Etrépilly</p> <p>Madame Le Maire,</p> <p>Suite à votre courrier du 9 mai 2025 relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etrépilly, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler.</p> <p>À l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre de la révision du PLU d'une commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité, - La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat, - La réhabilitation des zones d'activités, - La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes, <p>Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception,</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Madame Le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.</p> <p style="text-align: right;">Thierry FROMENTIN Président</p>	D'accord

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

En matière de renforcement du polycentrisme, votre projet de PLU, au travers de ses sept OAP sectorielles, participe à l'effort régional de construction de logements neufs.

D'accord

En matière de préservation des milieux et des ressources, sachant que votre territoire communal est constitué à 90% de terres agricoles et de milieux naturels, le rapport de présentation de votre projet de PLU présente l'état existant de l'environnement ainsi que les risques et contraintes de votre territoire. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) évoque plus particulièrement les principes mis en avant en vue de préserver les espaces naturels et agricoles. Votre projet de PLU identifie notamment les enjeux de protection des boisements et de renaturation de la Théroutanne.

D'accord

En matière de compétitivité et de souveraineté économique, votre projet de PLU vise à préserver l'activité agricole de la commune, en maintenant à l'identique le zonage « A ». Il favorise également l'implantation de structures de services, de type médical ou paramédical, et de loisirs et autorise la réalisation d'activités et de commerces au sein de certaines OAP.

D'accord

En matière de mobilités enfin, votre projet de PLU vise une meilleure organisation de la circulation et de la sécurité de la voirie et identifie des sentes et des chemins piétons prévus dans le cadre des futurs développements de l'enveloppe urbaine.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

D'accord

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire : par courrier ou voie électronique DUL@iledefrance.fr) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.



ANNEXE TECHNIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Qualité du projet spatial

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

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

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

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

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

1.2. Consommation d'espaces

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

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

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

D'accord

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

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

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

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

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

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

D'accord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D'accord

D'accord

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

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

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

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