

# Plan Local d'Urbanisme

*La Brosse -  
Montceaux*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 19 septembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 17 novembre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 26 juin 2018	approuvée le :
modifiée le : 15 février 2019	modifiée le :
mise en compatibilité le : 9 janvier 2025	révision simplifiée le :
révision simplifiée le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à la délibération du :  
9 janvier 2025

agence d'aménagement et d'urbanisme



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



## NOTICE EXPLICATIVE

### A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

#### A.1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

La délibération du 19 septembre 2014 avait prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et défini les objectifs suivants pour élaborer le plan local d'urbanisme :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 23 novembre 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 23 mars 2016, avait défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 19 février 2016, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 20 mai 2016, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles :

- du 23 mars 2016, de présentation du diagnostic territorial, du PADD et du porter à la connaissance,
- du 7 novembre 2016, de discussion concernant le classement du château dans le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 26 juin 2018 et modifié le 15 février 2019.

Par *lettre d'information* en date du 16 octobre 2018 la Préfecture avait demandé en substance de « revoir la rédaction du règlement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, afin de faciliter la lecture pour les usagers et d'éviter les risques contentieux qui pourraient naître avec le règlement actuel ».

Cette remarque concernait les zones UA, UB et UE, lesquelles comprennent une mention introductive « prescrivant directement des usages du sol autorisés en complément ou contradiction avec les éléments du règlement ».

\*

\* \*

## A.2 : Objectifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

- La mise en compatibilité du P.L.U porte sur le sujet suivant (délibération du 11 janvier 2024) :

### Extension de la zone UEa, affectée à la station d'épuration.

Le projet décrit ci-après revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il permet de répondre à la fois à des projets économiques, sociaux et urbanistiques :

→ Objectifs économiques : optimiser la performance de la station d'épuration permettra un gain en termes de coûts globaux de fonctionnement de l'équipement.

→ Objectifs sociaux : une meilleure adaptation de l'équipement aux besoins des habitants, en termes de traitement des effluents, et un gain global sur le plan environnemental (avec une minoration des impacts).

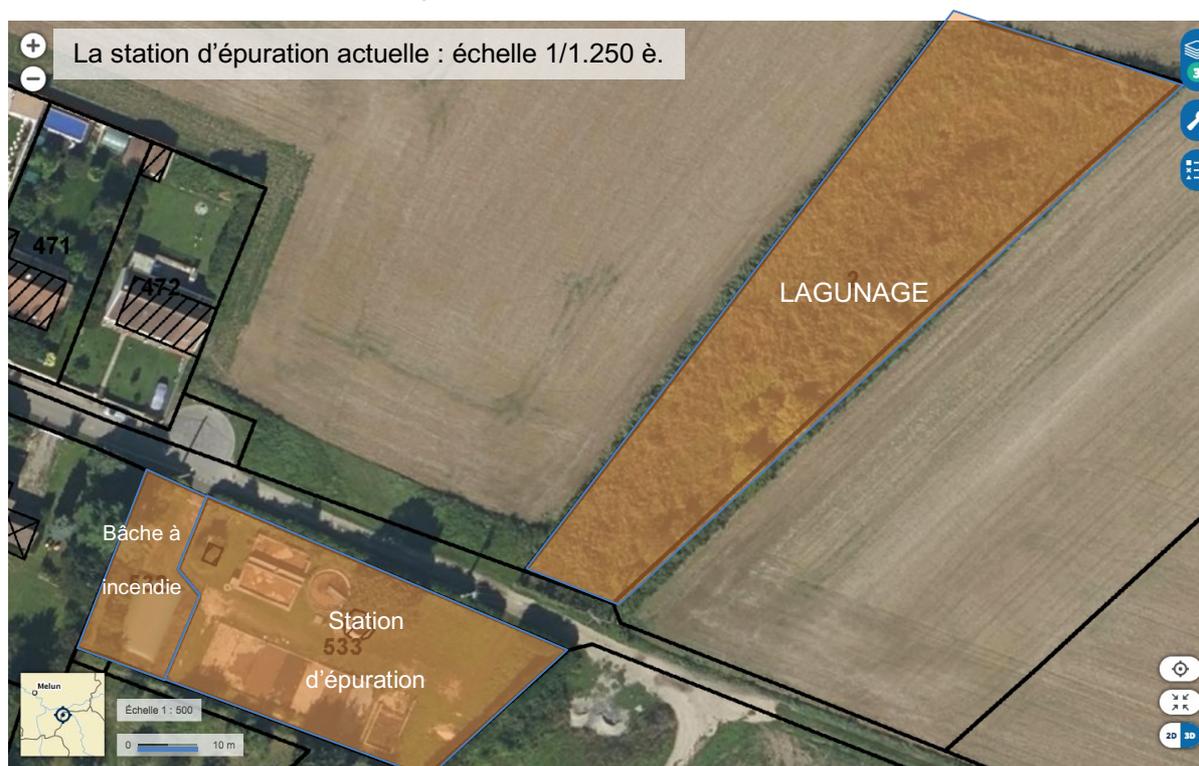
→ Objectifs urbanistiques : requalifier un équipement aujourd'hui obsolète (mis en service le 1<sup>er</sup> janvier 1981), avec une intégration paysagère en lisière d'urbanisation.

Extrait du rapport du SATESE 2022 :

*"Au vu de la conception ancienne de ce dispositif (absence d'ouvrage de prétraitement - forme carrée du bassin d'aération non adaptée car pouvant contribuer à la formation de zones mortes - absence de dégazeur - conception du clarificateur qui bien que raclé ne permette pas la reprise des flottants - silo concentrateur ne pouvant jouer son rôle car non équipé de la reprise du surnageant - surface des lits de séchage insuffisante - aire de stockage non conforme car non couverte), la reconstruction de la station d'épuration est prévue.*

*Le maître d'œuvre est le bureau d'études BERIM. Les études de conception ont débuté au premier trimestre 2023, le dossier de déclaration sera rédigé en parallèle. Le devenir des lagunes est également un sujet, leur intégration et apport dans le cadre d'un nouveau process épuratoire n'étant pas évident. La station envisagée aurait une capacité de 900 EH, le choix de la filière est en discussion (filtre planté de roseaux ou boues activées). Le rejet pourrait se faire dans un fossé avec un exutoire dans l'Yonne et non plus en infiltration, ce qui impliquerait un suivi par la DRIEAT et non plus la DDT. En attendant cette reconstruction, il serait intéressant d'améliorer la filière boue, avec l'installation de poches filtrantes par exemple".*

Ce projet nécessite donc de faire évoluer le contenu du plan local d'urbanisme de la Commune de la Brosse-Montceaux sur le site concerné par la zone UE.



## B - PARTI D'AMENAGEMENT

### B 1 : Principe de zonage retenu dans le PLU en vigueur

Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé au regard des orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit en pages 158 et suivantes du rapport de présentation.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- Zone UA : centre ancien du village.
- Zone UB : périphérie, à vocation principale d'habitat individuel.
- Zone UC : hameaux et écarts, à vocation principale d'habitat individuel.
- Zone UE : zone affectée aux équipements collectifs et qui comporte un secteur UE a et un secteur UEb (parc du château).
- Zone UY : emprises affectées au domaine public ferroviaire
- Zone 1AU : zone à urbaniser, avec un secteur constructible (le Cloître).
- Zone A : zone naturelle agricole, qui comporte un secteur Ac, d'exploitation de carrières.
- Zone N : zone naturelle protégée, avec quatre secteurs :
  - le secteur Nb, correspondant à la propriété du château de La Brosse-Montceaux,
  - le secteur Nd, correspondant à un terrain de camping,
  - les sous-secteurs Nxa et Nxb, correspondant respectivement au Petit Perrichois et à un centre d'essais automobile,

La zone N comporte aussi, en rive de l'Yonne, des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement, identifiées par un secteur Nzh.

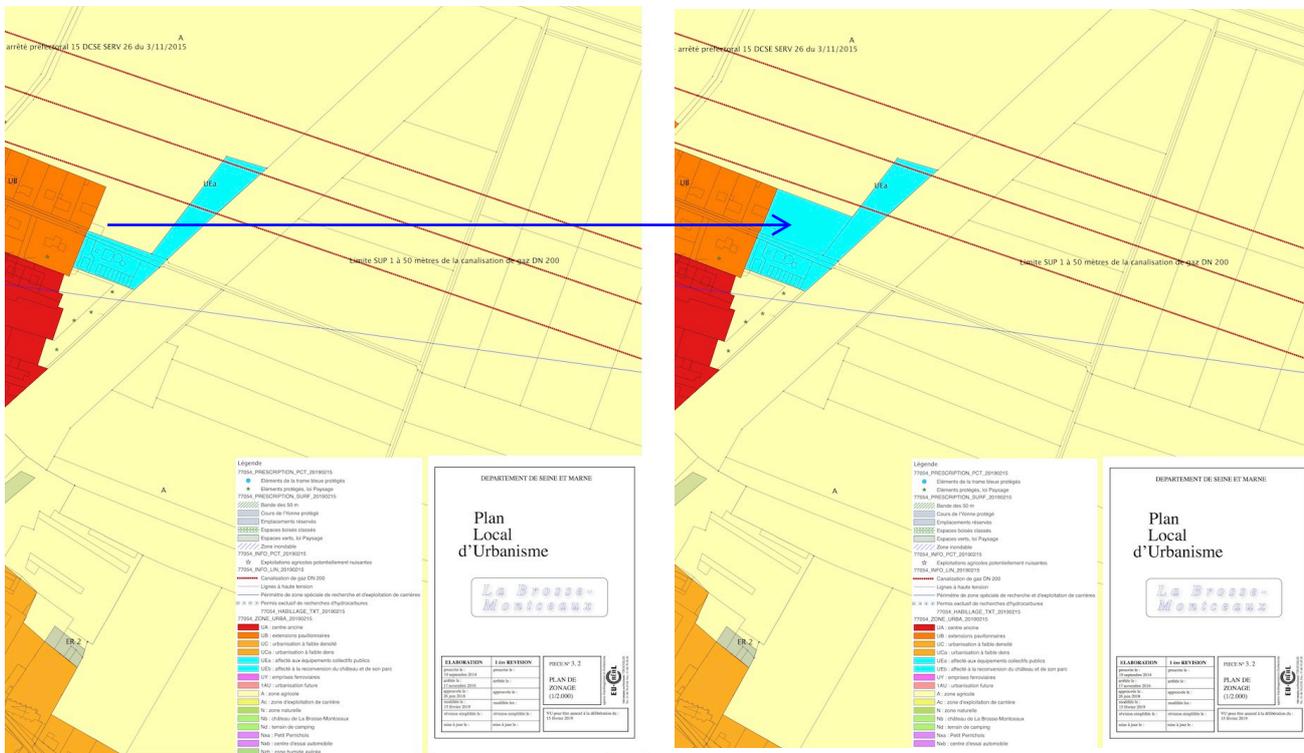
→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur : L'objectif poursuivi a été de simplifier le zonage, basé sur les correspondances suivantes, entre le plan d'occupation des sols et le plan local d'urbanisme :

- Zone UA : → le secteur UAb est reclassé en UEb (parc du château) ; le secteur UAc est reclassé en zone UA, le secteur 1NAa en zone UA ; les secteurs NCa des fermes sont reclassés en zone UA.
- Zone UB : intégration de la zone 1NAb dans la zone UB.
- Zone UC : reclassement du secteur UCb en secteur Nb ; du secteur UCc en zone agricole. Intégration dans la zone UC des secteurs 1NAc déjà réalisés.
- Zone UE : création d'un secteur dédié (UEb) à la reconversion du parc du château.
- Zone UY : sans changement dans le P.L.U.
- Zone I NAa : reclassement en zone UA (opération réalisée).
- Zone I NAb : reclassement en zone UB (opération réalisée).
- Zone I NAc : reclassement en zone A pour celle des Grands Jardins, reclassement en zone UC pour celle de la route de Chevinois côté nord (opérations réalisées), suppression pour celle de la route de Chevinois côté sud.
- Zone II NA : reclassement en zone 1AU (le Cloître).
- Zones NB : reclassement en zone UC.
- Zone NB xa : reclassement en STECAL Nxa.
- Zone NB xb : reclassement en STECAL Nxb.
- Zone I NCa : reclassement en zone A, agricole.
- Zones I NC b, I NC c et I NC d : reclassement en zone A, agricole (en y autorisant les ouvrages existants).
- Zone II NC : reclassement en zone A c (carrière).
- Zone III NC : reclassement en secteurs Nzh.
- Zone ND a : reclassement en zone N ou en secteur Nzh (abords de l'Yonne).
- Zone ND b : reclassement en zone Nb.
- Zone ND c : reclassement en zone A.
- Zone ND d : reclassement en zone N d.
- Zone ND e : reclassement en zone Nc (carrières ; non référencé dans le règlement du POS).

## B.2 : Principe de zonage retenu dans le PLU mis en compatibilité

→ Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U approuvé :

Les besoins fonciers rendus nécessaires pour restructurer la station d'épuration sont de l'ordre de 3.000 m<sup>2</sup> : « La parcelle agricole de projection a une surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. » (source : rapport BERIM, janvier 2024).



\*

\* \*

## **C - CONTENU DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U**

### **C.1 : En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle.**

Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale.

### **C.2 : La mise en compatibilité sur déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme**

#### **C.2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables**

• Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables ; lors du conseil municipal du 23 mars 2016) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :

• **L'aménagement** : → Préserver le cadre de vie actuel et les bâtiments remarquables. Conserver un village peu construit et verdoyant. Maintenir des relations de proximité (le lien social, le caractère de vie dans un village).

→ **Justifications** : mettre à profit la proximité des espaces naturels pour en faire un élément structurant des aménagements et des activités.

**Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :**

**Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité.**

• **L'équipement** : → Renforcer la desserte en adduction d'eau potable. Maintenir et développer le niveau actuel en équipements.

→ **Justifications** : Une offre en équipements qui a été récemment améliorée (salle polyvalente, etc.) mais qui nécessite d'être adaptée aux objectifs de renouvellement démographique retenus par la Commune.

**Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :**

**Cette orientation est renforcée par l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne la mise à niveau des équipements de traitement des eaux usées.**

• **L'urbanisme** : → Prendre en compte la capacité actuelle des voiries et réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation. Définir une règle pour autoriser les constructions THPE ... Réglementer l'utilisation des systèmes utilisant les énergies renouvelables. Etudier l'impact financier de l'urbanisation sur le budget communal. Eviter une trop grande densité du tissu construit futur (dans les limites prescrites par le schéma directeur régional).

→ **Justifications** : L'attractivité de La Brosse-Montceaux (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village. Par ailleurs, le développement récent de l'urbanisation nécessite de tenir compte des limites posées par la capacité des équipements de toute nature.

**Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :**

**Cette orientation n'interfère avec l'objet de la mise en compatibilité qu'en termes d'intégration paysagère.**

• **Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : → Tenir compte des contraintes de l'agriculture moderne. Embellir les entrées du village. Intégrer les nouvelles opérations dans le paysage bâti actuel. Préserver la trame végétale du village (jardins, arbres remarquables, cheminements piétons).

→ **Justifications** : Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du site et de préserver les espaces les plus sensibles (entrées du village).

L'intégrité et la diversité des espaces naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux et des paysages, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de La Brosse-Montceaux.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation interfère avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne l'intégration paysagère et la préservation des écosystèmes.

- **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : → Préserver les continuités existantes et la biodiversité locale.

→ Justifications : Préserver le fonctionnement hydrologique et des continuités entre les massifs forestiers. Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation interfère avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne le fonctionnement hydrologique et la préservation des écosystèmes.

- **L'habitat** : → Limiter l'offre à une soixantaine de logements (à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U.). L'objectif démographique est de l'ordre de 800 habitants.

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : comment anticiper une probable diminution de la taille moyenne des ménages ?

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- **Les transports et les déplacements** : → Développer le transport à la demande. Aménager une aire de co-voiturage.

→ Justifications : Le village est desservi par un maillage de voirie et surtout par des accès qui représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement des entrées d'agglomération, comme de circulation routière ou piétonnière. La localisation des accès nécessite des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière. La Commune dispose d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques** : → Desserte en fibre optique programmée en 2020. Renforcer la desserte en téléphonie mobile.

→ Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- **L'équipement commercial** : → Favoriser le développement d'un petit multi-commerce.

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille, n'a pas pu développer une centralité commerciale attractive : elle peut envisager d'étoffer cette offre, à travers des partenariats avec les chambres consulaires concernées.

- **Le développement économique et les loisirs** : → Permettre une activité hôtelière dans le parc du château, de même qu'un établissement d'hébergement pour personnes âgées. Le SCoT identifie le secteur «

entre terre et eaux » (entre le Fossé Vert et Phytorestore) en tant que ZAE à maintenir. Interdire les activités nuisantes, bruyantes ou polluantes, les élevages industriels.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site naturels, et la diversification de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles. La reconversion du château de la Brosse-Montceaux représente un enjeu majeur du projet de plan local d'urbanisme.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :**

La Commune s'est donné pour principes de :

- Privilégier la densification raisonnée du tissu construit existant, avec une capacité de l'ordre d'une trentaine de logements et le développement du château, à l'intérieur des emprises déjà urbanisées.
- Limiter l'étalement urbain aux besoins nécessaires pour atteindre un objectif de l'ordre de 850 habitants, avec une consommation d'espaces globale de 2,00 hectares, pour environ 30 logements (sur un périmètre urbanisé de référence de 53,74 hectares).

→ Justifications : le potentiel retenu vise à permettre d'atteindre une population de 850 habitants (en résidences principales). Les extensions identifiées apparaissent nécessaires pour refermer le périmètre d'urbanisation.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation interfère avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne la consommation d'espaces attachée à l'extension de la station d'épuration.

Secteur	surface en m2
Cloître	9900
route de Chevinois	4000
route de Chevinois chemin Fosse Jourée	1000
rue de la Rangée	1500
extension station d'épuration	3300
Total	19700

C.2.2 – Rapport de présentation :

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les actualisations nécessaire (des documents et programmes de référence), et présenter les justifications requises au titre de l'évaluation environnementale du PLU.

Ces actualisations sont repérées soit par des titres en caractères magenta, soit par le texte lui-même.

C.2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

- Non concerné par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

C.2.4 – Zonage :

- Concerné par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

C.2.5 – Règlement :

- Non concerné par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Joint ici pour information.

C.2.6 – Annexes :

- La notice "assainissement" est mise à jour.

\*

\* \*

## **D - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

« Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU. »

Le projet de développement économique présente un **caractère d'intérêt général**, au regard des objectifs suivants :

→ Objectifs économiques : optimiser la performance de la station d'épuration permettra un gain en termes de coûts globaux de fonctionnement de l'équipement.

→ Objectifs sociaux : une meilleure adaptation de l'équipement aux besoins des habitants, en termes de traitement des effluents, et un gain global sur le plan environnemental (avec une minoration des impacts).

→ Objectifs urbanistiques : requalifier un équipement aujourd'hui obsolète (mis en service le 1er janvier 1981), avec une intégration paysagère en lisière d'urbanisation.

### **A - Art. L. 153-54 et L153-55 du Code de l'Urbanisme :**

#### **Article L153-54**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan **ont fait l'objet d'un examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

**Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.**

#### **Article L153-55**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° **Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.**

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### **B - La procédure obéit aussi aux dispositions de l'article R153-15 du code de l'urbanisme**

#### **Article R153-15**

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

#### **Article L300-6 du code de l'urbanisme :**

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Au regard du fait que la Commune se donne pour objectif de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, cette disposition justifie le recours à une procédure de mise en compatibilité du PLU, l'opération concernée se révélant partiellement incompatible avec le PADD.

#### **C - Concernant l'évaluation environnementale, celle-ci est actualisée :**

##### **Article R104-13**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

##### **Article R104-11**

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

- Suivant les dispositions de l'article L.153-54, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après :

Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

- Le projet de mise en compatibilité du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (la CC du Pays de Montereau et le SMEP), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilité).

L'examen conjoint, dont le compte rendu est joint à la présente notice, s'est déroulé le 3 octobre 2024 dans les locaux de la Mairie de la Brosse-Montceaux.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait ensuite l'objet d'une enquête publique, laquelle a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

\*

\*                      \*

## E - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### E - 1 Les avis rendus sur le projet de mise en compatibilité sont les suivants :

- Ce chapitre sera complété après réception des avis des personnes publiques associées.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Préfecture - DDT</b>		
- Voir ci-après le compte rendu de la réunion du 3 octobre 2024, joint en annexe à la présente notice, ainsi que les réponses au procès-verbal du commissaire enquêteur.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Région Ile-de-France.</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis du département de Seine et Marne, lettre du 24 juin 2024.</b>		
Avis favorable sans observation.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis favorable de la Chambre d'Agriculture, du 22 mai 2024</b>		
Prend acte de la nécessité d'étendre la zone UEa.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Institut National des Appellations d'Origine, du 21 mai 2024</b>		
N'a pas de remarque à formuler.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière, du 7 juin 2024</b>		
Se déclare non compétent sur l'objet de la modification (absence de zone N)	Sans objet.	Sans objet.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale "sur le projet de plan local d'urbanisme de la Brosse-Montceaux à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet en date du 24 juillet 2024".</b>		
1 - Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme		
1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme	Sans objet.	
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme	Un bilan de la concertation préalable va être effectué avant l'enquête publique.	Le bilan de la concertation préalable a été effectué le 26 septembre 2024.
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale : la consommation d'espaces agricoles, le devenir du site de l'ancienne STEU, l'hydrologie et l'hydrogéologie, le paysage dans lequel s'inscrit la nouvelle STEU.	L'hydrologie et l'hydrogéologie sont traitées dans l'étude de projet de septembre 2024. Les autres sujets seront traités / dossier loi sur l'Eau.	--
2. L'évaluation environnementale		
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale		
(1) Présenter un rapport environnemental distinct portant spécifiquement sur la modification du PLU. Présenter des mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour l'ensemble des incidences et enjeux du dossier.	Ce sera effectué, sur la base des études du BERIM de juillet et septembre 2024.	--
2.2. Articulation avec les documents de planification existants		
L'articulation de la modification du PLU avec le SDAGE et le Plan Départemental de l'Eau est correctement analysée (pp. 186-187 du rapport de présentation).	On le note ...	--

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives		
(2) Exposer les motifs du choix de la localisation de la station d'épuration des eaux usées en le comparant à des solutions de substitution raisonnables au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.	Voir l'avancement des études de la CCPM.	Un scénario de réaménagement sur place a été examiné, mais s'est révélé non favorable (en termes de surfaces).
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement		
3.1. La consommation de terres agricoles et la destination de l'actuelle station de traitement. Une présentation de la nouvelle station et de son fonctionnement est nécessaire pour la bonne information du public.	Ce sera effectué : les éléments disponibles actuellement sont suffisants pour y répondre.	--
(3) Recommande de présenter le devenir du site de l'ancienne STEU, qui constitue l'une des composantes du projet à l'origine de la modification du PLU.	Il s'agit d'une remise en état du site après démantèlement de la STEP existante.	
(4) - décrire précisément le projet de nouvelle STEU pour apprécier les enjeux liés à la modification du zonage ; préciser le devenir du site de l'ancienne STEU, qui constitue une composante du projet de modification du PLU.	Ce sera effectué : les éléments disponibles actuellement sont suffisants pour y répondre.	--
(5) Intégrer à l'évaluation environnementale les incidences résultant de la déconstruction de la station de traitement des eaux usées existantes et prévoir des mesures visant à garantir que l'usage du site sera conforme à l'état des pollutions sur le site de l'ancienne station, après décontamination le cas échéant.	Ce point est évoqué dans le dossier de "Mission de maîtrise d'œuvre pour la reconstruction de la station d'épuration de la Brosse Montceaux et la réhabilitation des lagunes" (et repris dans l'EE).	
3.2. Le contexte hydrologique et hydrogéologique		
(6) Inclure dans le projet la compensation des espaces agricole et de lagunage appelés à être détruits pour permettre l'implantation de la nouvelle STEU, cette compensation étant nécessaire à l'autorisation de la modification du PLU.	C'est un point à discuter avec la Commune et DDT (aucune mesure compensatoire n'apparaît nécessaire en droit).	--
3.3. L'insertion paysagère. (7) Présenter un visuel de la station dans le rapport de présentation et définir des mesures pour respecter le paysage d'entrée de ville.	Le dossier du PLU en produira un, sur la base des indications de la CCPM.	--

[E - 2 Les avis exprimés au cours de l'enquête publique sur le projet de mise en compatibilité sont les suivants :](#)

- Néant : aucune observation écrite n'a été déposée par le public lors de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du 22 octobre au 20 novembre 2024.

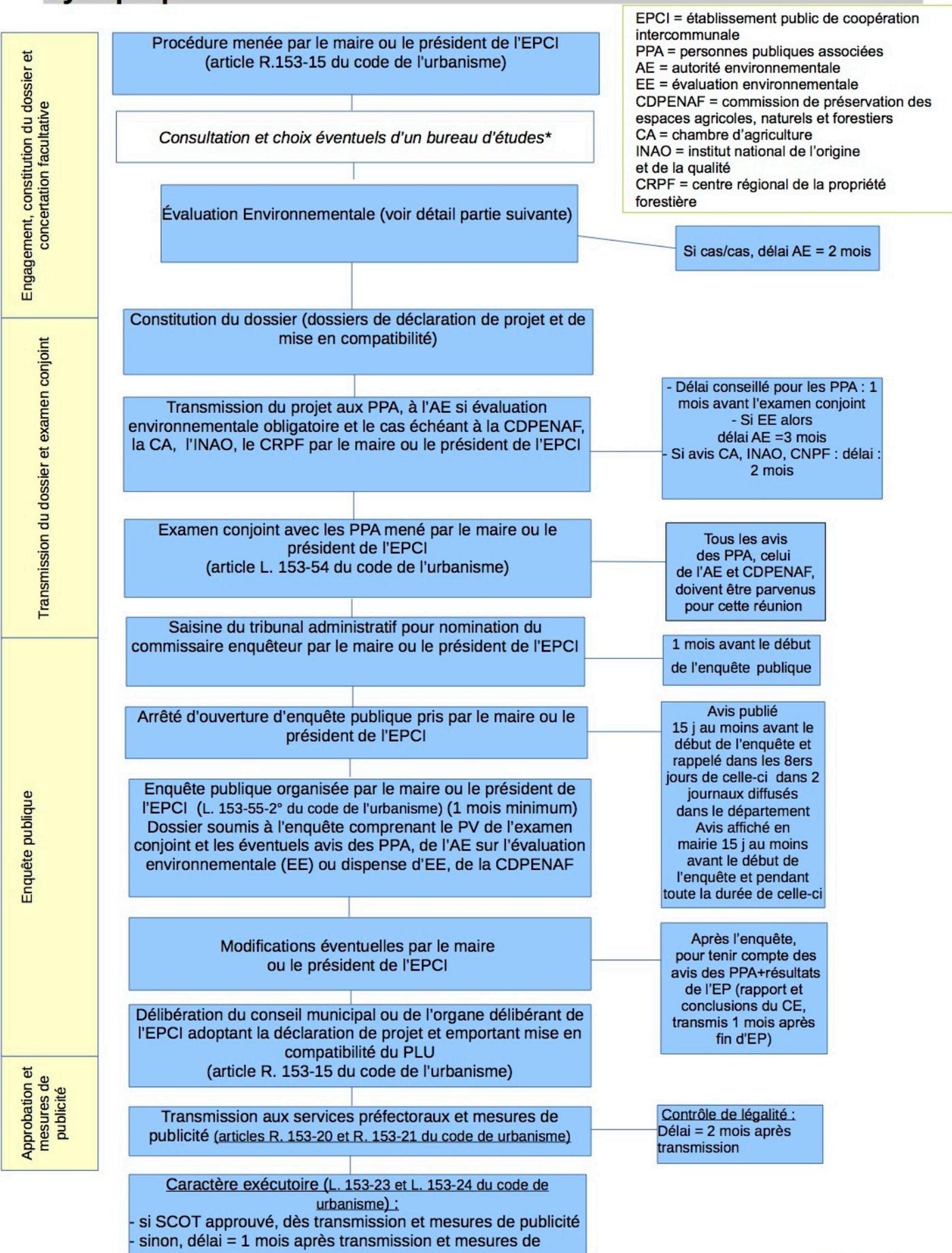
Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions en date du 20 décembre 2024, sans recommandations ni réserves.

Toutefois, les questions soulevées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse ont fait l'objet de réponses de la part du maître d'ouvrage. Les questions et les réponses sont présentées dans le dossier de déclaration de projet (pages 21 à 23), lesquelles expliquent les ajouts apportés au dossier soumis à l'enquête publique.

\*

\* \*

# Synoptique



\* Étape qui n'est pas imposée au titre de l'urbanisme mais au titre du code des marchés publics

- COMMUNE DE LA BROSSÉ-MONTCEAUX – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU -

- Réunion d'examen conjoint, tenue en Mairie le 3 octobre 2024 -

• **Participants**

- Monsieur Alain Demelun Maire de la Brosse-Montceaux
- Madame Deborah Neveux Chargé d'études unité Planification Sud, DDT77
- Madame Émilie Tassigny Secrétaire générale de Mairie
- Monsieur Eric Henderycksen Responsable de l'agence Eu.Créal

- **Excusés :**

- Madame Delphine Dufeu Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur Pierre Tutin Chargé de Mission Développement Territoires Conseil Départemental 77
- Fleurine Goffin Technicienne eau-assainissement CC du Pays de Montereau.

• **Ordre du jour**

L'ordre du jour porte sur la réunion dite "d'examen conjoint" avec les personnes publiques associées, rendue nécessaire par la procédure de "mise en compatibilité sur déclaration de projet" du PLU.

• **Relevé des échanges**

Monsieur le Maire accueille les participants et ouvre la séance.

L'ordre du jour porte principalement sur les avis adressés par les personnes publiques associées en ce qui concerne la mise en compatibilité du PLU pour le projet de reconstruction de la station d'épuration.

Monsieur le Maire, au sujet récurrent du devenir du terrain de la station d'épuration actuelle, observe que le scénario de la reconstruction sur place a été étudié par la CCPM lors des études préalables, mais que leur conclusion a été négative.

Le bureau d'études note que ce projet soulève deux questions :

- Celle de la consommation d'espaces, vis-à-vis du futur schéma directeur régional (+ 0,33 ha).
- Celle de la pollution éventuelle du terrain d'emprise de la STEP actuelle, au regard d'une réutilisation.

Il est convenu d'interroger la CCPM au sujet de la pollution éventuelle du site.<sup>1</sup>

Le bureau d'études note que l'étude Loi sur l'Eau, annoncée par la CCPM à échéance de fin 2024, permettra d'apporter des réponses à plusieurs questions restées en suspens. Il donne ensuite lecture du tableau de synthèse ci-dessous, qu'il a établi à partir des avis remis à la Commune.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Préfecture - DDT</b>		
- Voir ci-après l'avis remis en séance par Madame Neveux.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Région Ile-de-France.</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis du département de Seine et Marne, lettre du 24 juin 2024.</b>		
Avis favorable sans observation.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis favorable de la Chambre d'Agriculture, du 22 mai 2024</b>		

<sup>1</sup> Mission de maîtrise d'œuvre pour la reconstruction de la station d'épuration de la Brosse Montceaux et la réhabilitation des lagunes (septembre 2024, page 7) Étude de Projet : "Dans le cadre du projet de reconstruction de la station d'épuration de La Brosse-Montceaux, des investigations doivent être menées sur les ouvrages et bâtiments existants sur le site actuellement exploité pour y détecter les pollutions potentielles existantes en amiante et plomb."

Prend acte de la nécessité d'étendre la zone UEa.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b>		
- Néant.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Institut National des Appellations d'Origine, du 21 mai 2024</b>		
N'a pas de remarque à formuler.	Sans objet.	Sans objet.
<b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière, du 7 juin 2024</b>		
Se déclare non compétent sur l'objet de la modification (absence de zone N)	Sans objet.	Sans objet.
Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale "sur le projet de plan local d'urbanisme de la Brosse-Montceaux à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet en date du 24 juillet 2024".</b>		
1 - Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme		
1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme	Sans objet.	
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme	Un bilan de la concertation préalable va être effectué avant l'enquête publique.	Le bilan de la concertation préalable a été effectué le 26 septembre 2024.
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale : la consommation d'espaces agricoles, le devenir du site de l'ancienne STEU, l'hydrologie et l'hydrogéologie, le paysage dans lequel s'inscrit la nouvelle STEU.	L'hydrologie et l'hydrogéologie sont traitées dans l'étude de projet de septembre 2024. Les autres sujets seront traités / dossier loi sur l'Eau.	--
2. L'évaluation environnementale		
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale		
(1) Présenter un rapport environnemental distinct portant spécifiquement sur la modification du PLU. Présenter des mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour l'ensemble des incidences et enjeux du dossier.	Ce sera effectué, mais il faut pour ce faire disposer de l'avancement des études de la CCPM.	--
2.2. Articulation avec les documents de planification existants		
L'articulation de la modification du PLU avec le SDAGE et le Plan Départemental de l'Eau est correctement analysée (pp. 186-187 du rapport de présentation).	On le note ...	--
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives		
(2) Exposer les motifs du choix de la localisation de la station d'épuration des eaux usées en le comparant à des solutions de substitution raisonnables au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.	Voir l'avancement des études de la CCPM.	Un scénario de réaménagement sur place a été examiné, mais s'est révélé non favorable (en termes de surfaces).
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement		
3.1. La consommation de terres agricoles et la destination de l'actuelle station de traitement. Une présentation de la nouvelle station et de son fonctionnement est nécessaire pour la bonne information du public.	Ce sera effectué : les éléments disponibles actuellement sont suffisants pour y répondre.	--
(3) Recommande de présenter le devenir du site de l'ancienne STEU, qui constitue l'une des composantes du projet à l'origine de la modification du PLU.	<u>C'est un point à discuter avec la Commune et la CCPM.</u>	La Commune interrogera la CCPM à ce sujet.
(4) - décrire précisément le projet de nouvelle STEU pour apprécier les enjeux liés à la modification du zonage ; préciser le devenir du site de l'ancienne STEU, qui constitue une composante du projet de modification du PLU.	Ce sera effectué : les éléments disponibles actuellement sont suffisants pour y répondre.	--
(5) Intégrer à l'évaluation environnementale les incidences résultant de la déconstruction de la station de traitement des eaux usées existantes et prévoir des mesures visant à garantir que l'usage du site sera conforme à l'état des pollutions sur le site de l'ancienne station, après décontamination le cas échéant.	<u>C'est un point à discuter avec la Commune et la CCPM.</u>	La Commune interrogera la CCPM à ce sujet.

3.2. Le contexte hydrologique et hydrogéologique		
(6) Inclure dans le projet la compensation des espaces agricole et de lagunage appelés à être détruits pour permettre l'implantation de la nouvelle STEU, cette compensation étant nécessaire à l'autorisation de la modification du PLU.	C'est un point à discuter avec la Commune et DDT (aucune mesure compensatoire n'apparaît nécessaire en droit).	--
3.3. L'insertion paysagère. (7) Présenter un visuel de la station dans le rapport de présentation et définir des mesures pour respecter le paysage d'entrée de ville.	Voir l'avancement des études de la CCPM : on ne dispose pas de visuel actuellement.	--

• Madame Neveux formule pour sa part les remarques suivantes :

- La commune de La Brosse Montceaux dispose d'un PLU approuvé le 26/06/2018 et modifié le 15/02/2019 qui ne permet pas de réaliser le projet de reconstruction de la STEP. A ce titre, une délibération du 11 janvier 2024 prescrit la DP du PLU pour permettre ce projet. Le projet consiste en l'extension du secteur UEa (au détriment de la zone A) concernant le site de la STEP pour une superficie de l'ordre de 3300 m<sup>2</sup> afin d'accueillir un nouvel équipement.

- Le dossier de déclaration de projet pour Mise En Compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de La Brosse-Montceaux a été reçu en DDT le 17 septembre 2024.

En application des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de Mise en compatibilité du PLU. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique au titre de l'article R.153-8 du CU.

Pour rappel, une précédente réunion avec nos services en mairie le 21/03/2024 en présence de monsieur le maire, du Bureau d'études EU Creal, Déborah Neveux et Cédric Cousinier. Lors de la réunion, aucune objection quant à l'intérêt de la reconstruction de la STEP n'a été relevé. De même, la procédure engagée par la commune correspond bien au projet.

Cependant, plusieurs remarques ont été faites lors de cette réunion mettant en avant des incohérences dans le dossier ou des manques de justifications qu'il convenait de compléter.

Au vu du dossier présenté lors de la réunion du 3/10/2024, la majorité des remarques évoquées lors de la précédente réunion ont été prises en compte. Deux remarques subsistent néanmoins, à savoir :

- Destination de la zone occupée par l'actuelle STEP :

La STEP actuelle sera démolie. Or, le dossier présenté ne précise pas l'avenir de la STEP actuelle (rénovation, démolition, renaturation du terrain, ... ?). Un projet de reconversion du terrain de la STEP actuelle (qui appartient à la commune) en terrain constructible avait été évoqué par la commune lors de la précédente réunion. Il avait alors été rappelé qu'un terrain à vocation d'habitat à proximité de la nouvelle STEP, aller être l'objet de diverses nuisances. La DDT avait également évoqué la possibilité de renaturer le site après destruction des ouvrages (notamment dans le cadre du ZAN).

La DDT recommande de présenter le devenir du site de l'ancienne STEP. Si le devenir de ce site n'est pas encore définit, les différentes études ou options envisagées pourraient être indiquées pour information. Sur ce point, la commune doit se rapprocher de la CCPM.

- Données concernant la STEP :

Il convient de mettre en cohérence les différents documents notamment sur la description de l'état de la STEP (page 10 du dossier de déclaration et page 2 de la notice explicative).

Les participants prennent acte de ces remarques : les éléments du dossier seront donc modifiés en conséquence, à l'issue de l'enquête publique.

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