

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté  
municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon**

**Enquête Publique du 2 novembre au 17 novembre 2020**

**Avis du commissaire enquêteur**

<p><b>Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020</b></p>
---

## Table des matières

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Les enjeux de la modification du PLU.....	3
3	Les caractéristiques de la commune.....	3
3.1	La population et le logement.....	4
3.2	L'activité économique.....	4
3.3	Le territoire.....	4
4	Le Plan Local d'Urbanisme de 2015.....	5
4.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	5
4.2	Les prévisions démographiques et d'ouverture à l'urbanisation.....	5
4.3	Le zonage.....	5
5	La modification du Plan Local d'Urbanisme.....	7
5.1	Le règlement.....	8
5.1.1	Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	8
5.1.2	Article 3 : Accès et voirie.....	8
5.1.3	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone A).....	8
5.1.4	Hauteur des constructions (article 10).....	9
5.2	Les emplacements réservés.....	9
5.3	Le plan de zonage.....	9
6	L'organisation de l'enquête.....	9
6.1	Les observations des particuliers.....	10
6.2	L'avis des services.....	10
7	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	11
8	La compatibilité du projet de modification du PLU aux documents d'ordre supérieur.....	12
8.1	Le Schéma Directeur Régional d'Île de France.....	12
8.2	Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France.....	12
8.3	Le SDAGE et le SAGE.....	13
8.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique.....	13
9	Le respect des objectifs du PLU fixés par le code de l'urbanisme.....	13
10	Avis du commissaire enquêteur.....	14

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## 1 Objet de l'enquête publique

La commune de Bombon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 avril 2016.

Par délibération du 11 juillet 2019, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification. Elle porte sur le règlement (hauteur des constructions, accès aux parcelles constructibles...), le report sur les plans de zonage des servitudes liées à la présence d'une conduite de transport de gaz, du site classé de la vallée de l'Ancoeur, des sentes à protéger. Les emplacements réservés font aussi l'objet d'une actualisation.

## 2 Les enjeux de la modification du PLU

La modification a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- L'amélioration de la qualité de l'Ancoeur par la mise aux normes de la station d'épuration.
- La prise en compte rigoureuse des servitudes dans les actes d'urbanisme.
- La protection des sentes, la qualité architecturale des constructions, la prévention des sinistres.

## 3 Les caractéristiques de la commune

La commune de Bombon se situe au centre de la Seine et Marne.

Elle est à 20 km de Melun, 15 km de Nangis, 35 km de Provins et 70 km de Paris.

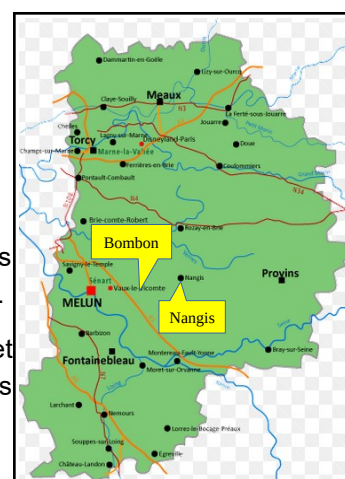
Les communes limitrophes sont Mormant, Saint Ouen en Brie, Bréau, La Chapelle Gauthier et Saint Méry.

Les habitants disposent des commerces de première nécessité. Les autres services sont accessibles à Mormant situé à 8 km au Nord, Nangis et Melun.

Bombon appartient à la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux » depuis le 1er janvier 2017 qui regroupe 31 communes, soit près de 38 000 habitants. Le siège est au Châtelet en Brie.

Elle possède parmi ses compétences :

- Le développement économique.
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.



# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- L'eau potable et l'assainissement.

L'urbanisme est de la compétence des communes.

## 3.1 La population et le logement

La commune comptait 961 habitants en 2017.

Elle a connu une croissance de la population entre 1975 et 2000 et une baisse de 2000 à 2012. L'augmentation a, par contre, été sensible entre 2012 et 2017 (+ 2,6% par an).

Le parc comptait 386 logements en 2017 dont 89 % en résidences principales, 3,7 % en résidences secondaires et 7,3 % de logements vacants.

Seuls 8 logements sont en collectif. 50 % des logements sont antérieurs à 1948, mais le confort moyen est similaire voire supérieur aux moyennes cantonales et départementales.

Les logements sont de grande taille. 59 % des habitations ont plus de 5 pièces.

## 3.2 L'activité économique

La commune disposait de 98 emplois sur son territoire en 2011.

Les principaux pôles d'emploi extérieurs à la commune sont Melun, Nangis et l'agglomération parisienne.

Les activités principales sont l'hôtellerie, la restauration et le sanitaire (maison de retraite).

Une seule exploitation agricole est présente sur la commune avec une production orientée vers les céréales (blé, orge, maïs), les oléagineux et protéagineux ainsi que des cultures industrielles (betteraves...)

## 3.3 Le territoire

La surface de la commune est de 1 501 ha dont :

- 793 ha en agriculture,
- 621 ha en forêts,
- 17 ha en milieu semi-naturel et 3 ha en eau,
- 31 ha en espaces construits artificialisés.



# **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

## **4 Le Plan Local d'Urbanisme de 2015**

### **4.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Les principales orientations du PADD sont :

- Maîtriser la croissance démographique en lien avec les capacités des réseaux et équipements existants.
- Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.
- Permettre le maintien des activités économiques existantes et favoriser l'implantation de nouveaux commerces ou de nouvelles activités en cœur urbain, afin de conserver la centralité et la vitalité historique du bourg.
- Œuvrer pour le maintien des équipements, notamment scolaires, en favorisant l'installation d'une nouvelle population jeune et familiale qui assurera des taux de remplissage justifiant leur existence.
- Permettre le maintien de l'activité agricole et encourager sa valorisation.

Le PLU d'avril 2016 n'a pas retenu d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **4.2 Les prévisions démographiques et d'ouverture à l'urbanisation**

Le PLU a retenu un objectif de 1050 habitants en 2030 et la construction de 53 logements entre 2011 et 2030.

Le respect de ces prévisions est assuré par une densification des zones urbanisées et l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 2,3 ha.

### **4.3 Le zonage**

Le zonage du PLU est décomposé en zones U (UA, UB et 2 AU), A (A, Anc et Ahr) et N (N, Nh, Nmr, Nzh et NI)

#### **- Les zones urbaines (UA et UB)**

Elles représentent une surface de 32,5 ha. La zone UA est la partie historique de la commune et la zone UB, le secteur pavillonnaire. L'activité de commerce y est autorisée, mais les activités économiques entraînant des nuisances y sont interdites. Le coefficient d'emprise maximal est de 70 % en zone UA et 50 % en zone UB.

## Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

La zone 2 AU (1,4 ha) est à urbaniser et doit bénéficier d'un aménagement qui n'est pas défini à ce stade.

### - La zone agricole

Elle occupe une surface de 777 ha (soit 52 % du territoire). Seules y sont autorisées les constructions liées directement à l'activité agricole et aux services publics.

Le domaine des Époisses a été classé en Ahr sur une surface de 4 ha pour concilier l'activité hôtellerie-restauration avec la zone agricole dans laquelle elle se trouve. Les annexes et les extensions mesurées, directement liées à l'activité de l'établissement ainsi que l'extension des habitations, y sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

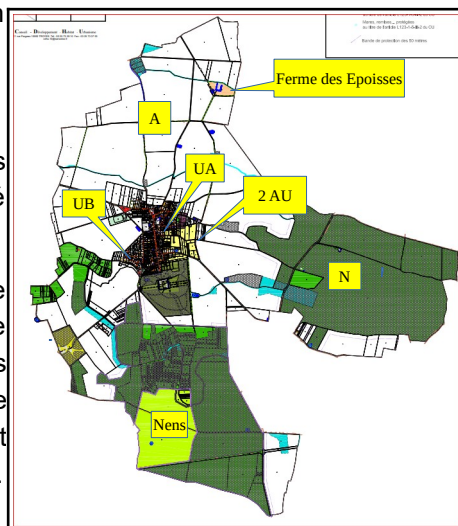
### - La zone naturelle

Elle s'étend sur une surface de 689 ha (46 % du territoire).

Elle contribue à la préservation des mares, nécessaire à la protection et au maintien de la biodiversité, et reprend les limites du site classé du ru d'Ancœur au titre des sites naturels remarquables pour son caractère et son paysage remarquables. Les parties arborées sont classées en Espace Boisé Classé.

Des sous secteurs ont été délimités afin de répondre au mieux aux enjeux et spécificités du milieu :

- La zone Nmr (10,4 ha) qui correspond aux parcs de la maison de retraite du château de Montjay avec une réglementation qui permet de réaliser des extensions nécessaires à l'activité existante.
- La zone Nhm (30,3 ha) qui correspond au château de Bombon et à son parc pour lui permettre de maintenir la mise en valeur du jardin. Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Les extensions des constructions à usage d'habitation sont possibles dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment initial.
- La zone NI (3 ha) en 2 lots qui est un secteur naturel à vocation de loisirs à proximité du bourg. L'accueil des mobiliers sportifs et récréatifs et la création d'un parking perméable y sont autorisés.
- La zone Nens (61 ha) correspond à l'Espace Naturel Sensible. La réglementation permet les aménagements et constructions nécessaires à la gestion du site, pour assurer la pérennité de la protection.
- Les secteurs en Nzh (32 ha) sont des zones humides dont le caractère humide ne fait pas de doute (classées 2 par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie). Les aménagements susceptibles de dégrader les milieux humides sont interdits.



## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

### **5 La modification du Plan Local d'Urbanisme**

La collectivité a engagé la modification du Plan Local d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

- La station d'épuration actuelle nécessite des travaux de mise aux normes et une mise à disposition d'un terrain à proximité des ouvrages existants. La communauté de communes, maître d'ouvrage des travaux, a demandé à la municipalité de créer un emplacement réservé à cet effet.
- Les risques de sinistre dans les constructions, induits par le retrait et le gonflement des argiles, ainsi que la remontée éventuelle de nappe dans les zones d'habitat, ont incité à interdire les sous-sols pour toutes les constructions.
- Le règlement du PLU interdit toute construction de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise. La collectivité souhaite renforcer cette protection par le report, sur le plan de zonage, de cette interdiction et un classement des sentes au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui précise :

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation... »

- Pour privilégier l'intégration architecturale et éviter des difficultés de voisinage, il est proposé de réduire les hauteurs des constructions (de l'ordre de 1 m. en général).
- Les conditions d'accès des terrains constructibles sont clarifiées en précisant que chaque unité foncière doit avoir un accès direct à la voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité .
- Outre l'emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration, le projet de modification du PLU a retenu 2 emplacements réservés supplémentaires pour la création d'une aire de retournement de 400 m<sup>2</sup> destinée aux camions chargés de la collecte des déchets ménagers, et d'un autre, pour la création d'un accès direct du sentier de la Forge à partir de la rue de la Fontaine.
- Les zones de servitudes indiquées dans l'annexe du PLU et omises sur les plans ont été reportées sur le plan de zonage (de part et d'autre de la conduite de gaz, ainsi que l'emprise du site classé du Val d'Ancoeur)

Les modifications apportées dans le règlement, les emplacements réservés, le plan de zonage pour répondre aux objectifs de la modification sont plus précisément les suivants :

# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

## 5.1 Le règlement

Les modifications arrêtées portent sur les articles 1 (occupations et utilisation du sol), 3 (accès et voirie), 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur des constructions) de toute ou partie des zones.

### 5.1.1 Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

2 alinéas sont ajoutés :

- l'interdiction des sous-sols (pour les zones UA, UB, A et N)
- la protection des sentes piétonnes au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016) pour les zones UA, UB et A.

### 5.1.2 Article 3 : Accès et voirie

Les conditions d'implantation et d'accès aux parcelles sont renforcés par les dispositions suivantes :

« Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à la voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité ».

Pour la zone A, il est spécifié, en complément, qu'aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de la Gerbette de Forest et de la Forge (cette règle est liée au classement des sentes au titre de L 123-1-5 du code de l'urbanisme - codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

### 5.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone A)

Pour assurer la protection des sentes dans la zone A, il est ajouté :

« De part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée » (*le sentier de Forest n'est pas concerné*)

### 5.1.4 Hauteur des constructions (article 10)

Pour améliorer l'intégration architecturale et éviter les nuisances aux propriétés riveraines, le projet de modification a retenu, pour toutes les zones, les hauteurs maximales suivantes :

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 m au faîtage (au lieu de 6 mètres à l'égout et 11 m au faîtage)
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes isolées (au lieu de 5 mètres)



## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

- En cas de toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres (cette précision n'apparaît pas dans le règlement actuel)

Les constructions sont limitées à un rez de chaussée et combles.

### **5.2 Les emplacements réservés**

La modification du PLU propose de supprimer un emplacement réservé retenu au dossier de 2016 (emplacement n°2 de 4 531 m<sup>2</sup> qui était destiné à l'aménagement d'un parking perméable à proximité des équipements sportifs et qui est acquis par la commune)

3 emplacements sont proposés d'être rajoutés pour les objectifs suivants:

- création d'une aire de retournement destinée aux véhicules de collecte des déchets ménagers.
- mise en place d'une liaison directe entre la rue de La Fontaine et le sentier de La Forge.
- mise à disposition d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup> pour la réhabilitation de la station d'épuration.

### **5.3 Le plan de zonage**

Il est proposé de compléter le plan de zonage par la prise en compte de servitudes listées dans le PLU actuel, sans être reprises sur le plan de zonage lors de l'adoption du PLU à savoir :

- l'intégration des liaisons vertes dans les zones UA, UB et A avec les bandes non aedificandi (prévus au règlement, mais pas repris sur le plan de zonage)
- les servitudes de part et d'autre de la conduite de gaz ainsi que la surface concernée par le site classé de l'Ancoeur.

## **6 L'organisation de l'enquête**

L'arrêté municipal 46-2020 prescrivant l'enquête a été signé par la Maire de Bombon le 28 septembre 2020.

Le dossier n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 novembre au mardi 17 novembre. Le dossier et le registre d'enquête étaient à la disposition du public en mairie, aux horaires habituels d'ouverture. Les pièces de l'enquête étaient accessibles sur l'adresse internet de la commune : <https://mairie-bombon.com/commune/>. et les observations pouvaient aussi être déposées sur l'adresse électronique : [mairie-bombon@wanadoo.fr](mailto:mairie-bombon@wanadoo.fr)

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences le lundi 2 novembre de 9h à 12 h et le mardi 17 novembre de 14 h à 17h.

### **6.1 Les observations des particuliers**

2 personnes (M. Lauzier et M. et Me Barjonnet) ont déposé une observation pour demander le retrait de l'emplacement réservé n° 3 destiné à la création d'une aire de retournement pour les véhicules chargés de la collecte des déchets ménagers sur les parcelles AB 146 et 176. Cet emplacement réservé remet en cause le permis d'aménager PA 077 044 20 00001 accordé par la commune le 17 avril 2020.

### **6.2 L'avis des services**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le Conseil Départemental, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, la Chambre d'Agriculture et la commune de Mormant ont émis un avis favorable sans observation particulière.

La Direction Départementale des Territoires, pour le compte du Préfet, a fait un certain nombre d'observations :

- Emplacement réservé n° 3 (aire de retournement des camions) : il se situe en zone urbanisée et réduira d'autant les possibilités de densification (orientation majeure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Les modifications sur les hauteurs des constructions, les sentes, les conditions de desserte des terrains, l'interdiction de création de sous-sols ne sont pas justifiées dans le dossier et sont susceptibles d'avoir une incidence sur les capacités de densification. Or, une modification des orientations du PADD, entraîne de facto, une procédure de révision du PLU. La DDT demande de disposer d'éléments supplémentaires qui justifient la procédure de modification du PLU.

## **7 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse**

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, peuvent se décliner en 6 thèmes (*les commentaires du commissaire enquêteur sont en italique*):

- **Interdiction des sous sols pour les nouvelles constructions** : la commune confirme son intention de maintenir cette interdiction. Elle n'est pas justifiée par les aléas de retrait et gonflement du sol et les

## Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020

remontées de nappe, mais par l'arrivée d'eaux parasites et de sources qui nécessitent l'installation de pompes de relevage qui saturent parfois le réseau d'assainissement.

### Remarques du commissaire enquêteur

*Ce phénomène est assez courant dans le département et provoque des sinistres lors de fortes pluies. L'interdiction de construire des sous sols pour les nouvelles constructions m'apparaît recevable sur la base de ces arguments.*

- **Protection des sentes** : La collectivité confirme que le règlement actuel du PLU impose des bandes inconstructibles sur 5 m. de part et d'autre des sentes. La modification arrêtée ne réduit donc pas les surfaces constructibles. Les sentes seront, en outre, protégées en application de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme ( pour des motifs d'ordre écologique). Il n'a pas été jugé utile de prendre en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme pour être cohérent avec le PLU initial.

### Remarques du commissaire enquêteur

*La modification du PLU n'aura pas d'impact sur les surfaces constructibles.*

*La commune n'a pas souhaité profiter de la modification du PLU, pour mettre en cohérence le règlement avec la codification du code de l'urbanisme actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette actualisation n'est pas opposable à la collectivité. Je regrette, cependant, que cette opportunité n'ait pas été saisie.*

- **Hauteur des constructions** : La collectivité a décidé de maintenir les réductions de hauteur prévues pour les constructions (1 m pour la hauteur à l'égout, 1,5 m au faîtage). Par contre le nombre de niveaux dans la zone UB (Rez de chaussée, étage et combles) sera maintenu.

### Remarques du commissaire enquêteur

*Le maintien du nombre de niveaux en zone UB m'apparaît opportun. Le diagnostic du PLU indique un déficit de petits logements dans la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a retenu parmi les orientations :*

*« - Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle. »*

*L'aménagement de petits appartements est très souvent réalisé dans l'habitat collectif qui privilégie les constructions à plusieurs niveaux.*

- **Emplacements réservés** : La commune a décidé d'abandonner l'emplacement réservé n° 3 (aire de retournement) et de modifier l'emplacement réservé n° 4 pour assurer la liaison avec le sentier de la Forge

### Remarques du commissaire enquêteur

*Cette décision m'apparaît opportune. L'emplacement n° 3 n'apparaissait pas indispensable, compte tenu de la proximité de la rue Grande.*

- **La compatibilité avec le PADD** : La collectivité précise que les modifications apportées au PLU, ne remet pas en cause les orientations du PADD. L'interdiction des sous sols, les modifications apportées aux sentes,

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

la modification des hauteurs des constructions ne modifient pas les capacités d'accueil de la surface urbanisable et l'objectif de densification à l'horizon 2020 a toute chance d'être atteint.

Les derniers chiffres de l'évolution de la population démontrent que l'objectif de 1050 habitants en 2030 sera atteint alors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est pas engagée. L'objectif de densification arrêté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables reste respecté.

### *Remarques du commissaire enquêteur*

*La population de la commune est passée de 860 habitants en 2012 à 961 en 2017 (soit une augmentation de 2,6 % par an d'après l'Insee). Une opération de transformation d'un corps de ferme, situé en centre ville, en habitat est à l'étude et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est engagée. L'objectif de densification arrêté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'apparaît pas être remis en cause.*

## **8 La compatibilité du projet de modification du PLU aux documents d'ordre supérieur.**

### **8.1 Le Schéma Directeur Régional d'Île de France**

La modification du PLU aura peu d'incidence sur l'augmentation potentielle de la densité urbaine retenue au document d'urbanisme de 2016. Les secteurs non constructibles étaient indiqués dans le règlement, mais pas repris sur le plan de zonage (zones non constructibles de part et d'autre des sentes, servitude liée à la présence d'une conduite de transport de gaz, rectification d'erreurs matérielles...). La réduction de la hauteur maximale des constructions ne modifie pas le nombre de niveaux autorisé pour les constructions neuves, mais complexifie la mise en œuvre.

Dès à présent, l'évolution de la population de la commune montre que l'objectif de 1050 habitants en 2030 devrait être atteint avant cette date, sans ouverture supplémentaire à l'urbanisation.

Les objectifs globaux de densification fixés par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2016 n'apparaissent pas être remis en cause par les modifications proposées.

### **8.2 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France**

Le dossier ne modifie pas les orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 avril 2016 en matière de circulation, de parkings....

La protection des sentes en application de l'article L 123-1-III-2 du code de l'urbanisme (ancienne codification), permet de mettre en valeur les sentes et de favoriser l'usage des circulations douces.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

### **8.3 Le SDAGE et le SAGE**

Les modifications arrêtées par le dossier ne modifient pas les mesures de protection et de gestion des eaux prescrites par le PLU.

La modification de l'emplacement réservé pour la construction de la station d'épuration permettra d'engager rapidement la mise aux normes du traitement des eaux usées et de disposer d'un rejet d'eau traitée de meilleure qualité.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE n'est pas remise en cause par les modifications apportées au PLU.

### **8.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique**

Les modifications apportées ne remettent pas en cause la protection des trames verte et bleue prises en compte lors de l'élaboration du PLU.

## **9 Le respect des objectifs du PLU fixés par le code de l'urbanisme**

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose des objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

**- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.**

La modification du PLU ne permet pas d'ouverture à l'urbanisation et n'affecte pas les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

**- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**

La protection des sentes au titre de l'article L 123-1- III- 2 du code de l'urbanisme (ancienne codification) permet de mettre en valeur le caractère rural et écologique des circulations douces. Le report du site classé du ru de l'Ancoeur sur le plan de zonage améliorera l'information des mesures à respecter sur la surface à protéger. La modification du PLU participe à une amélioration de la qualité paysagère de la commune.

**- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature**

Le report des servitudes liées à la présence d'une canalisation de transport de gaz permettra d'améliorer l'information sur les risques encourus sur les terrains situés à proximité de l'ouvrage.

**- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique**

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

La modification du PLU n'impacte pas les trames verte et bleue retenues au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique). La protection des sentes par le code de l'urbanisme favorisera le maintien de continuités écologiques locales.

### **- La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables**

La modification du PLU n'a pas modifié les règles d'urbanisme sur ce thème.

## **10 Avis du commissaire enquêteur**

La commune de Bombon a décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, sur les points suivants :

- La station d'épuration actuelle nécessite des travaux importants de mise aux normes et une mise à disposition d'un terrain à proximité des ouvrages existants. La communauté de communes, maître d'ouvrage des travaux, a demandé à la municipalité de créer un emplacement réservé à cet effet.

- Les risques de sinistre dans les constructions, induits par le retrait et le gonflement des argiles, ainsi que la remontée éventuelle de nappe dans les zones d'habitat, ont incité la commune à proposer la suppression des sous-sols pour toutes les constructions.

- Le règlement du PLU interdit toute construction de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de la Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise. La collectivité souhaite renforcer cette protection par le report, sur le plan de zonage, de cette interdiction et un classement des sentes au titre de l'article L 123-1-5-II-2 (ancienne codification) du code de l'urbanisme.

- Pour privilégier l'intégration architecturale et éviter des difficultés de voisinage, il est proposé de réduire les hauteurs des constructions à usage d'habitat (de l'ordre de 1 m. en général).

- Pour être constructible, chaque unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité .

- Outre l'emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration, le projet de modification du PLU a retenu 2 emplacements réservés supplémentaires pour la création d'une aire de retournement de 400 m<sup>2</sup> destinée aux véhicules chargées de la collecte des déchets ménagers, et d'un autre, pour la création d'un accès direct du sentier de la Forge à partir de la rue de la Fontaine.

- Le projet prévoit le report sur le plan de zonage, de certaines servitudes indiquées dans l'annexe du PLU de 2016 (de part et d'autre de la conduite de gaz, ainsi que l'emprise du site classé du Val d'Ancoeur)

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 novembre à 9 heures au mardi 17 novembre à 17 heures. Le dossier n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale.

## **Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

Les personnes publiques associées, hormis l'État, ont émis un avis favorable sans observation particulière. La Direction Départementale des Territoires, au nom de l'État, a demandé de justifier que les dispositions réglementaires modifiées ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2016.

Lors des permanences, j'ai rencontré 2 personnes. Une observation a été émise sur l'adresse électronique affectée à l'enquête. Une note a été déposée sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie. La 2ème personne a sollicité des précisions sur une demande de division de parcelles situées dans le site classé de la vallée de l'Ancoeur, et qui a fait l'objet d'un refus en 2018. Elle n'a pas déposé de remarque.

Les 2 observations émises portent sur la suppression de l'emplacement n° 3 (aire de retournement pour les véhicules de collecte des déchets ménagers). Un permis d'aménager a été accordé en avril 2020 sur une des parcelles concernées par le projet sans réserve de la part de la commune.

En réponse au procès verbal de synthèse, Madame la Maire s'est engagée, dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU :

- A supprimer l'emplacement réservé n° 3 (aire de retournement des véhicules de collecte des déchets ménagers)
- Ne pas modifier le nombre de niveaux autorisé en zone UB (rez de chaussée, étage et combles), mais de réduire la hauteur maximale au faîtage à 9,5 mètres.
- Confirmer l'interdiction des sous-sols dans les constructions. Les raisons qui la justifie ont été complétées (eaux de source, écoulement d'eaux de ruissellement....)

Il n'a pas été jugé utile d'actualiser la codification des articles du code de l'urbanisme (mise en œuvre en janvier 2016).

La mairie a confirmé que les bandes inconstructibles de part et d'autre des sentes étaient prises en compte dans le règlement initial et la modification se limite à les faire apparaître sur le plan de zonage.

L'emplacement réservé n° 4 sera modifié pour permettre un accès direct de la rue de la Fontaine au sentier de la Forge.

L'analyse du dossier, les remarques émises par les personnes publiques associées et le public, les réponses émises par le maître de l'ouvrage me permettent d'apporter les éléments d'appréciation suivants :

- La procédure engagée est globalement conforme aux articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme.
- La modification ne remet pas en cause, de façon avérée, l'objectif de densification. Le règlement du PLU précisait dès 2016, les contraintes liées à la présence des sentes (interdiction de construire dans une bande de 5 m de part et d'autre). Le nombre de niveaux autorisé des constructions n'est pas modifié. L'emplacement réservé 3 susceptible de prélever du terrain constructible a été supprimé. Les derniers chiffres de l'évolution de la population démontrent que l'objectif de 1050 habitants en 2030 devrait être

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Bombon prescrite par l'arrêté  
municipal n° 46-2020 du 28 septembre 2020**

atteint avant cette date, alors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est pas engagée et la transformation d'un important corps de ferme en habitat est à l'étude.

Je regrette que la collectivité n'ait pas saisi l'opportunité de la modification du PLU pour prendre en compte la codification du code de l'urbanisme, mise en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La réduction de la hauteur autorisée pour les constructions en zone UB (5m. à l'égout du toit, 9,5 m au faîtage) est source de complexité pour les immeubles à rez-de-chaussée et étage. Il aurait été préférable de ne pas modifier la hauteur initiale de 6 m. à l'égout du toit et la hauteur au faîtage à 11 m. pour préserver une harmonie dans les toitures des habitations (pente à 45°)

Compte tenu de ces éléments, j'émet

**un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Bombon**

avec la recommandation suivante :

**A l'article UB-10 du règlement, maintenir les hauteurs maximales des constructions à usage d'habitat retenues au PLU à savoir :**

**- 6 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage.**

Cesson, le 30 novembre 2020



Jean-Marc Verzelen  
Commissaire enquêteur