

**- Tableau II – SUITE de l'examen des avis des personnes publiques associées et consultées -**

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, **après l'enquête publique**, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 26 juin 2023.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Région Ile-de-France, en date du 26 décembre 2023</b>		
<b>- Avis favorable avec observations :</b>	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
Le projet respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur régional (sous-entendu : de décembre 2013) :	Dont acte.	La commission en prend acte
- Améliorer et sécuriser les conditions de circulations pour tous les usagers, notamment par la réalisation d'un PAVE.	Sans observation.	Le PAVE est en cours d'élaboration
- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est inférieure au potentiel offert par le schéma directeur.	Bien sûr : le SCOT donne moins de possibilités que le SD-RIF.	La commission n'émet aucune observation à ce sujet
- Le projet préserve et valorise la continuité écologique de la Voulzie. Toutefois l'OAP rue Pierre Dupont devra faire l'objet d'une vigilance particulière, le terrain se trouvant en limite du ru des Auges.	Sans observation. Préciser les OAP sur ce point.	Les rives du ru des Auges sont protégées par une bande de 6 mètres.
Demande à être destinataire du document tel qu'il sera approuvé.	Vu.	La commission en prend acte.
Rappelle que le SD-RIF (E) a été arrêté le 12 juillet 2023, avec son objectif ZAN (zéro artificialisation nette) en 2050 et zéro émission nette en 2040.	Ceci concerne d'abord la révision du SCOT (et ensuite celle du PLU).	La commission rejoint son bureau d'études à ce sujet.
<b>- Observations techniques complémentaires :</b>		
Qualité du projet spatial et consommation d'espaces : le texte comporte une description de la structure urbaine. Décrit les zones 1 AU et 2AU.	Les zones 1AU représentent 1,34 ha et non 1,50 ha. La zone 2AU mesure 0,98 ha et non 2,42 ha.	La commission rejoint son bureau d'études à ce sujet.
Environnement et développement durable : l'avis comporte une description de la structure spatiale (les modes d'occupation des sols).	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Signale la sensibilité des zones 1AU (argiles, proximité du ru des Auges). Les règles qualitatives de protection du bâti traditionnel sont soulignées.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Développement économique : le projet prévoit l'implantation d'un commerce de proximité, de favoriser et maîtriser la réaffectation des bâtiments agricoles, d'augmenter l'attractivité, de diversifier le développement.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Modalités de mise en œuvre : "On ne constate par exemple aucun emplacement réservé pour de nouveaux équipements".	Le SCOT interdit de prévoir de nouveaux équipements.	La commission rejoint son bureau d'études à ce sujet.
Mobilité et transports : La proximité de la gare de Provins est soulignée.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Les modalités de mise en œuvre du PAVE mériteraient d'être précisées.	Oui.	La réalisation du PAVE est en cours
Logements : l'objectif démographique est de 950 habitants. L'objectif de construction est de 85 logements (avec 32 logements dans les OAP).	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Préfecture</b>		
<b>- Avis défavorable avec observations :</b>	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois. Le SCoT du Grand Provinois identifie la commune de Saint-Brice en tant que « Autres communes -Conurbation « Vallée de la Voulzie».	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Certaines justifications qui concernent la commune doivent être reprises ou affinées pour démontrer la compatibilité avec le SCoT.	Voir la suite ci-après :	
1 - Pour la commune de Saint-Brice, la surface urbanisée de référence est estimée à 63,40 hectares dont 55,10 ha dédiés à l'habitat en 2012. Le rapport de présentation (volume 2) y fait référence page 34.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Une portion de la commune relève des quartiers à densifier à proximité d'une gare. Le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. La prise en compte de cette obligation est à expliciter	La réponse figure en page 80 : Le PLU de Saint-Brice répond à cette densification : avec $\approx 348$ logements en 2019, le PLU prévoit une densification équivalente à $348 \times 0,15 \approx$ environ 50 logements.	Notre PLU répond à cette densification ; notre bureau d'études l'a parfaitement expliqué.
Selon le tableau en prescription 90 du SCoT, la densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 concernant la commune est de 5,88 logements par hectare. Le PLU doit permettre d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat de 6,77 logements par hectare à l'horizon 2030.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Les chiffres indiqués au rapport de présentation sont incohérents : - en termes de potentiel de densification entre les pages 34,75,79 du RP. - en termes d'analyse de la surface consommée (page 52)	Le potentiel de densification retenu est de 46 logements page 34, $\approx 50$ en pages 76 et 80. La surface consommée est de 1,25 ha pour 2012/2020 et de 0,57 ha pour 2014/2021 (RP 1 page 52).	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet. Son bureau d'études a fourni toutes les explications nécessaires.
En 2020, la commune compte 352 logements (source INSEE), soit une densité d'habitat de 6,39 logements par hectare. Le RP précise que 46 logements supplémentaires seront réalisés en densification d'ici 2030 (page 34), ce qui permettra d'atteindre une densité de 7,22.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
L'objectif posé par le SCoT peut être réalisé sans consommation d'espace NAF, ce qui respecte l'axe du PADD « permettre une densification maîtrisée du tissu bâti ». La zone 1AU Rochefort n'est donc pas justifiée.	On s'y attendait ... Mais : Avis Préfecture page 6 : OAP Rochefort « le projet est toutefois compatible sur ce point ».	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
La zone « Pierre Dupont », en densification est à interroger (densité de 6,86 sans la mobilisation de cette zone 1AU). La nécessité d'urbaniser un secteur à dominante naturelle en cœur de bourg n'est pas démontrée.	Avis Préfecture page 7 : l'OAP Rue Pierre Dupont : d'une surface de 0,90 ha ne génère pas de conso. d'espace agricole ou naturel au regard du MOS 2021.	La commission rejoint son bureau d'études sur ce point.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
<b>Avis de la Préfecture</b>		
<b>- Avis défavorable avec observations :</b>	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois. Le SCoT fixe comme objectif à la commune une augmentation de la densité humaine de 15 % à horizon 2030.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Le chiffre de référence est de 14,3 en 2012 et devra donc atteindre un minimum de 16,4 en 2030. Le RP et le PADD inscrivent un objectif de 950 habitants en 2030, soit 142 habitants de plus qu'en 2021 (source SCoT).	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Ce chiffre cible n'est justifié par aucun calcul de point mort. Toutefois, dans le cadre du PAC qui a été adressé à la commune en juin 2022, il est indiqué que le point mort est négatif. Ainsi, chaque création de logement génère une augmentation nette de la population communale.	LE CALCUL DU POINT MORT FIGURE EN PAGE 108 DU RAPPORT DE PRESENTATION, VOLUME 1. VOIR EN PAGE SUIVANTE	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet. Notre bureau d'études a parfaitement répondu à votre remarque
Il n'est pas précisé comment l'accueil de ces nouveaux habitants se répartira entre densification et extension. Il n'est également pas cohérent avec le nombre de logements à créer et la taille moyenne des ménages.	CETTE DEMONSTRATION FIGURE EN PAGE 34 DU RAPPORT DE PRESENTATION, VOLUME 2.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet. Notre bureau d'études a parfaitement répondu à votre remarque.
Concernant le nombre d'emplois, le dossier précise que la commune accueillait 204 emplois en 2018, soit il y a 5 ans, et devrait en accueillir 200 en 2030 (page 99). Par conséquent, la population projetée en 2030 s'élèverait à 1150 individus, soit une densité à surface urbanisée constante de 18,13, ce qui est compatible avec le SCoT.	Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet.
Toutefois, là encore, la compatibilité avec le SCoT est assurée sans besoin d'extension de l'urbanisation. En effet, les 26 logements réalisables en dents creuses, au ratio de 2.5 personnes/ménage apporteront 65 habitants supplémentaires, ce qui permet d'atteindre 1073 individus (808 + 65+200) pour une densité humaine de 16.92, compatible avec le SCoT.	CE CALCUL EST ERRONE : IL NE TIEN COMPTE NI DU RENOUVELLEMENT, NI DU Δ DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS, NI DU DESSERREMENT. VOIR LE TABLEAU EN PAGE SUIVANTE.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet. Notre bureau d'études a parfaitement répondu à votre remarque
On note des chiffres de consommation qui diffèrent au sein du rapport de présentation. Pour la cohérence du présent avis, le chiffre de référence sera celui inscrit au tableau de superficie /réceptivité de la page 34 du RP.	Il n'y a aucune discordance dans les chiffres : 2,65 ha en pages 30, 32, 35, 95. Sans observation.	La commission n'a pas d'observation à formuler à ce sujet. Notre bureau d'études a parfaitement répondu à votre remarque
Au regard de ce tableau, la consommation d'espaces en zone U est de 1,11 ha. Ce chiffre est à corriger, à hauteur de 0,52 ha qui n'ont pas été pris en compte au titre de la consommation (source MOS 2021) malgré les échanges avec les services de la DDT.	Il n'y a pas d'accord sur ce décompte.	La commission n'est pas d'accord non plus
Ainsi, lorsque l'on prend en compte la zone 1AU « Rochefort », en extension sur de l'espace agricole à hauteur de 0.55 ha, on obtient un total de consommation d'espaces NAF de 2,18 ha à horizon 2030.	Il n'y a pas d'accord sur ce décompte.	La commission n'est pas d'accord non plus
Le projet n'est donc pas compatible avec le SCoT qui autorise 1,5 ha à horizon 2030	La zone de Rochefort est-elle ou non compatible avec le SCOT ?	A voir ?

## Structure et évolution du logement

La notion de point mort correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types.

- Le renouvellement est le remplacement des logements détruits ou désaffectés (ou la suppression de logements dans un même immeuble) ;
  - La compensation de l'accroissement (ou de la diminution) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
  - La compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits.
- Le « desserrement » représente le nombre de logements consommé par la décohabitation ;
- L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population.

Tableau : Calcul du point mort (Source : INSEE et données communales\*).

Saint-Brice : le point mort actualisé 2020 - V3	1975	1982	1990	1999	2006	2014	2020	2040	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/06	delta 2006/14	delta 2014/20	delta 2020/40
population sans double compte	436	579	730	719	751	700	808	<b>950</b>	143	151	-11	32	-51	108	142
taux d'occupation	3,00	3,05	2,98	2,62	2,61	2,45	2,53	<b>2,45</b>	0,05	-0,07	-0,36	-0,01	-0,16	0,08	-0,08
population résidences principales	436	579	730	719	751	700	808	950	143	151	-11	32	-51	108	142
résidences principales	145	191	245	274	288	286	319	388	46	54	29	14	-2	33	69
résidences secondaires	11	11	3	9	9	9	8	10	0	-8	6	0	0	-1	2
logements vacants	19	22	14	9	13	24	21	20	3	-8	-5	4	11	-3	-1
parc total	175	224	262	292	310	319	348	418	49	38	30	18	9	29	70
logements construits									63	59	31	2	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>85</b>
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)									14	21	1	-16	26	-17	15
variation RS + LV									3	-16	1	4	11	-4	1
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0									-2	3	34	1	19	-9	11
<b>point mort</b>									<b>15</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>-11</b>	<b>56</b>	<b>-30</b>	<b>27</b>
<b>effet démographique</b>									<b>48</b>	<b>51</b>	<b>-5</b>	<b>13</b>	<b>-21</b>	<b>42</b>	<b>58</b>
VERIFICATION effet démographique x taux d'occupation									147	151	-12	33	-50	107	143

\*

\* \*