

# Mareuil-lès-Meaux



## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce

## Bilan de la concertation

Dossier arrêté le : 18/09/2024

Dossier approuvé le : .....





## Sommaire

I.	Rappel du projet .....	3
A.	Contexte réglementaire.....	3
B.	Objectifs de la révision du PLU.....	3
II.	Modalités de la concertation .....	4
A.	Objectifs de la concertation.....	4
B.	Durée de la concertation .....	4
C.	Outils et moyens mobilisés.....	4
III.	Participation des différents acteurs .....	9
IV.	Bilan de la concertation .....	11

# I. Rappel du projet

## A. Contexte réglementaire

La demande de prescription d'un nouveau PLU à Mareuil-lès-Meaux se traduit, comme la loi l'oblige, au travers de la délibération du conseil municipal datée du 30 septembre 2020 (document joint en annexe).

Parmi les cas impliquant la conduite d'une concertation préalable, l'article L. 103-2 paragraphe C. du Code de l'urbanisme la rend obligatoire en ces termes : « Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ».

En plus des Mareuillois, la concertation de la révision du PLU de Mareuil avait la volonté d'associer les services de l'Etat tout au long du processus d'élaboration. Des réunions avec les Personnes Publiques Associées ont donc été tenues (lettre d'invitation en annexe).

L'étape de l'enquête publique constitue l'une des dernières étapes de la réalisation d'un PLU et la dernière étape de la concertation et, comme la loi le prévoit, le préfet a été saisi par le maire par le courrier daté du 3 mars 2022 (document joint en annexe).

## B. Objectifs de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Mareuil-lès-Meaux intervient alors que le territoire est confronté à de multiples enjeux liés à l'urbanisation, à la croissance économique/démographique et à la préservation de ses espaces et de son identité rurale. Cette révision répond ainsi à plusieurs objectifs inscrits dans la délibération du 30 septembre 2020 :

- Préserver le caractère villageois de la commune,
- Sanctuariser un certain nombre de secteurs de la commune,
- Lutter contre l'étalement urbain en fabriquant la ville sur la ville en priorité et en identifiant des secteurs stratégiques de densification,
- Repérer des secteurs en capacité d'accueillir des équipements publics structurants et en adéquation avec les objectifs de la commune,
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.

Le précédent PLU, dont la dernière modification datait de 2014 était jugé trop permissif sur ces aspects, notamment fonciers avec les découpages parcellaires. La révision s'inscrit donc dans ce processus.

## II. Modalités de la concertation

### A. Objectifs de la concertation

Dans le cadre de la révision du PLU de Mareuil-lès-Meaux la concertation avec les élus, les services de l'Etat, les Mareuillois et les Mareuilloises constitue une démarche essentielle.

Les objectifs poursuivis par la concertation sont :

- Garantir que le projet soit partagé avec les Mareuillois et que ces derniers se l'approprient en présentant chaque phase d'étude afin de les enrichir grâce aux Mareuillois en tant que « Maître d'usage »,
- Mener une pédagogie sur les tenants et aboutissants de l'étude,
- De favoriser l'adhésion et désamorcer de possibles futures contestations du nouveau PLU,
- De mettre à disposition du public tous documents relatifs à l'élaboration du PLU en mairie et sur le site internet de la commune,
- De tenir à disposition du public un registre aux fins de recueillir les avis, suggestions et observations.

Les élus ont voulu un projet partagé, consensuel et répondant aux envies des Mareuillois (habitants/commerçants/propriétaires/usagers...). C'est la raison pour laquelle différents outils ont été mis en place afin d'atteindre le plus grand nombre d'acteurs.

### B. Durée de la concertation

Sur le plan réglementaire, le Code de l'urbanisme n'impose pas de durée à la concertation. Néanmoins, la démarche de concertation avec les Mareuillois s'est construite autour du principe de co-construction, c'est-à-dire d'informer et recueillir les avis à chaque étape du processus de révision du PLU communal.

Ces étapes correspondent aux documents constitutifs du PLU, le rapport de présentation, le PADD/OAP, le règlement/zonage puis l'exposition pour consultation de l'ensemble de ces documents lors de l'enquête publique. De ce fait la durée de la concertation s'étale sur toute la durée du processus de révision du PLU.

### C. Outils et moyens mobilisés

#### A. Charte graphique

A partir du logo sur lequel sont symbolisées les couleurs de la commune, une identité visuelle a été élaborée pour les différents documents constituant le PLU. De plus, à chaque temps de la concertation et pour annoncer les réunions publiques la distribution d'une feuille d'information municipale dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune, sous forme de 'flyer' au format A5 a été réalisée. En complément, une affiche était également exposée à l'entrée de la mairie pour communiquer les dates et le propos des différentes réunions.

A. LES FLYERS DISTRIBUES AUX HABITANTS

FLYER PREVENANT DE LA TENUE DE LA PREMIERE REUNION PUBLIQUE



B. Réunions publiques et avec les Personnes Publiques Associées

Le bureau d'études, en lien avec l'équipe municipale a tenu des réunions avec les acteurs concernés au fil de l'avancée du processus de révision afin de présenter les éléments du futur PLU communal. L'ensemble de ces réunions est constitué d'un temps d'échange pour répondre aux interrogations et bénéficier du retour de chacun.

En tout trois réunions publiques suivies d'un temps d'échange se sont tenues au fil de l'avancée du PLU aux dates suivantes :

- La première réunion publique a été organisée le 28 octobre 2021 afin de présenter aux habitants les éléments du diagnostic territorial. Le nombre de participants était de 58 personnes. Les principaux thèmes abordés ont été la morphologie urbaine et la trame bâtie, les entrées de ville et les mobilités, la démographie, le logement et l'habitat, les équipements et les services publics, l'économie et les commerces et enfin le tourisme, les paysages et l'environnement.
- La deuxième réunion publique a été organisée le 08 décembre 2021, son objet était le rappel des principaux éléments du diagnostic territorial, la présentation des enjeux et du PADD. Le nombre de participants était de 31 personnes.
- La troisième réunion publique a été organisée le 02 mai 2022, son contenu était un rappel des enjeux, du PADD puis la présentation des 6 OAP et du règlement graphique. Le nombre de participants était de 14 personnes.

En parallèle deux réunions se sont tenues avec les Personnes Publiques Associées :

- La première réunion avec les PPA a été organisée le 16 novembre 2021, son objectif était la présentation suivie d'échanges au sujet du rapport de présentation et du PADD.
- La deuxième réunion avec les PPA a été organisée le 12 mai 2022, le sujet était la présentation du PADD modifié, des OAP et du règlement graphique non définitif.

Plusieurs réunions de travail en présentiel et en visioconférence ainsi que des appels entre le bureau d'études et l'équipe municipale de Mareuil ont également eu lieu tout au long de la révision du PLU.

#### A. AFFICHES DES REUNIONS PUBLIQUES

Affiche de la 1<sup>er</sup> réunion publique tenue le 28 octobre 2021



**Révision du plan local d'urbanisme**

La ville a lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme pour anticiper et maîtriser les évolutions de son territoire. Cette révision se déroulera nécessairement avec les Mareuillois et les Mareuilloises. La concertation est un moment privilégié pour répondre à vos questions, recueillir vos avis et contribuer ensemble à inventer le Mareuil de demain.

**Réunion publique :  
Présentation du diagnostic et des enjeux territoriaux**

Le 28 octobre  
A 19h  
Salle des fêtes

*Nous comptons sur votre participation !*

Affiche de la 2<sup>er</sup> réunion publique tenue le 8 décembre 2021



**Révision du plan local d'urbanisme**

La ville vous invite à participer à une deuxième réunion publique à laquelle vous sera présenté le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, deux éléments majeurs du futur PLU.

La concertation est un moment privilégié pour répondre à vos interrogations, recueillir vos opinions et contribuer ensemble à construire le Mareuil de demain.

**Réunion publique n°2 :  
Présentation du PADD\* et des OAP\***

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le 8 décembre  
A 19h  
Salle des fêtes

*Nous comptons sur votre participation !*

Projet de territoire  
Mareuil-lès-Meaux

## Affiche de la 3<sup>e</sup> réunion publique tenue le 2 mai 2022

**Révision du plan local d'urbanisme**

La ville vous invite à participer à une troisième réunion publique au cours de laquelle il vous sera présenté les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le plan de zonage et le règlement, trois éléments majeurs du futur PLU.

La concertation est un moment privilégié pour répondre à vos interrogations, recueillir vos opinions et contribuer ensemble à construire le Mareuil de demain.

**Réunion publique n°3 :  
Présentation des OAP\*, du plan de zonage  
et du règlement**

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Le 2 mai**

**A 19h**

**Salle des fêtes**

*Nous comptons sur votre participation !*

## B. Exposition publique

En complément de l'étape de l'enquête publique, une exposition publique des différentes pièces constitutives du nouveau PLU de Mareuil-lès-Meaux se tient dans le hall de la mairie ou dans des locaux municipaux. Cette exposition s'organise autour de panneaux au format A0, chacun expliquant et détaillant le PLU et les pièces le composant (Rapport de présentation, PADD, OAP, Zonage).

Les Mareuillois sont invités à venir les consulter afin de se documenter sur le nouveau PLU de leur commune.

### Panneaux d'exposition

**Révision du PLU**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (Fédération publique de coopération intercommunale, FPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécifiques d'un territoire (Art. L.101-2 du Code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable (en particulier par une gestion économique de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Il est constitué de plusieurs éléments :

- Le Rapport de Présentation ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le Règlement et le Plan de zonage ;
- Les Annexes.

**Rapport de présentation**

Diagnostic à 360° de la commune (trame urbaine, architecture, mobilité, patrimoine, équipements et services publics, économie, démographie, sociologie...).

- Etat Initial de l'Urbanisme (EIU) décrit la composition socio-environnementale de la commune et les enjeux qui en découlent.

**PADD**

Formule la stratégie territoriale en grands axes et vise à définir les orientations de développement durable de la commune.

**OAP**

Précise les modalités d'aménagement pour les projets d'aménagement ou les interventions particulières que le règlement ne peut définir précisément.

**Règlement écrit / Règlement graphique (plan de zonage)**

Fixe les règles de construction, d'implantation et la vocation des secteurs d'aménagement graphique pour tous projets ou modification de l'existant.

**Annexes**

Présentent tous les documents annexes au PLU (les conditions d'aménagement (PPA, servitudes, emplacements réservés, etc.) et justifient le respect des procédures réglementaires et administratives (concertation, avis PPA, ou autres recours, délibérations du conseil municipal...).

**URBANEA** Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mareuil-lès-Meaux

**Rapport de présentation**

**Morphologie urbaine et territoire**

27 ans, Mareuil est une commune qui présente un caractère unique, le caractère des différents espaces de ce territoire est l'un des éléments de son identité.

Le territoire de Mareuil est un espace rural et agricole de qualité qui a permis l'aménagement de l'habitat de Mareuil-lès-Meaux, ce qui a permis de maintenir le caractère rural de la commune.

**La commune de Mareuil-lès-Meaux est un territoire rural, agricole et agricole de qualité qui a permis l'aménagement de l'habitat de Mareuil-lès-Meaux, ce qui a permis de maintenir le caractère rural de la commune.**

**Une composition paysagère de premier ordre**

Le territoire de Mareuil-lès-Meaux est un territoire rural, agricole et agricole de qualité qui a permis l'aménagement de l'habitat de Mareuil-lès-Meaux, ce qui a permis de maintenir le caractère rural de la commune.

**La tendance socio-démographique**

Mareuil-lès-Meaux a connu une population de 2003 à 2019, la population a augmenté de 10%.

**URBANEA** Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mareuil-lès-Meaux



## Flyer d'information de la réunion publique du 8 décembre 2021



Au sujet du volet numérique, une publication a été faite sur le site de la mairie informant que le PLU communal est en cours de révision. L'adresse est :

<https://www.mareuil-les-meaux.fr/index.php/Votremairie/Urbanisme?idpage=113&idmetacontenu=>

Onglet « Votre mairie » et « Urbanisme ».

Une fois approuvé le nouveau PLU et l'ensemble des pièces qui le constitue seront mis en ligne et disponibles sur cette même page pour permettre sa consultation plus simplement. Une version papier consultable en mairie sera également disponible.

### III. Participation des différents acteurs

La participation des différents acteurs à la révision du PLU de Mareuil-lès-Meaux a été constructive et s'est faite tout au long de l'étude. Ainsi, à chaque réunion publique quelques dizaines d'habitants se déplaçaient à la salle des fêtes de la commune pour assister aux présentations puis échangeaient avec le bureau d'étude et l'équipe municipale sur certains points.

## A. Photos des réunions publiques

*1<sup>er</sup> réunion publique du 28 octobre 2021*



*2<sup>e</sup> réunion publique du 8 décembre 2021*



*3<sup>e</sup> réunion publique du 2 mai 2022*



En plus des réunions publiques destinées à éclairer et dialoguer avec les Mareuillois(es), les services de l'Etat et les collectivités territoriales concernés ont donc été impliqués et concertés tout au long du processus de révision du PLU de Mareuil-lès-Meaux au travers des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Ces réunions se sont tenues à deux reprises :

- Le 16 novembre 2021 ;
- Le 12 mai 2022 ;

## **IV. Bilan de la concertation**

En conclusion, la concertation a permis, en plus d'informer, d'impliquer et de prendre en compte les avis et recueillir les diverses informations des habitants et des autres acteurs. C'est en ce sens qu'elle constitue aujourd'hui une démarche importante lors de la révision d'un PLU.

Le PLU apporte des réponses adaptées aux enjeux soulevés à travers les principales pièces qui le composent (Rapport de présentation, PADD, OAP, Zonage, Règlement écrit), dans le respect des dispositions réglementaires et légales qui s'imposent : lois Grenelle, ALUR, Code de l'urbanisme etc. et en cohérence avec les politiques conduites à l'échelle communale et intercommunale : économie, habitat, ...