Mairie de Marles-en-Brie
Place de la Mairie
77 610 Marles-en-Brie

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE

7.5 RAPPORT ET CONCLUSION DU COMMISSSAIRE ENQUÊTEUR

cabinet GREUZAT

40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du :17/02/2020

Le Maire

ENQUETE PUBLIQUE N° E19000076/77

COMMUNE DE MARLES EN BRIE

Seine et Marne

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Charles BAUVE, architecte urbaniste

NOVEMBRE 2019

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

E19000076/77

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

RAPPORT

1° PARTIE

I - I - OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE

I - II - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

I - III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE
III - 1 - Calendrier de l'enquête
III - 2 - Publicité de l'enquête
III - 3 - Permanences du Commissaire enquêteur

I - IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC
IV - 1 - Formulées au registre papier
IV - 2 - Formulées au registre électronique
IV - 3 - Formulées verbalement
IV - 4 - Total observations
IV - 5 - Thèmes abordés
IV- 6 - Tableau des observations

2° PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

2 - II - SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

2 - III - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2- IV - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

3° PARTIE

3 - I - LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GLOSSAIRE DES SIGLES

AAC : Aire d'Alimentation de Captage
AAPPMA : Association Agréée pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines
AE : Autorité Environnementale
AEP : Alimentation en Eau Potable
AEV : Agence des Espaces Verts
AFTES : Association Française des Tunnels et de l'Espace Souterrain
AMVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR : Agence Parisienne de l'Urbanisme
ARS : Agence Régionale de Santé
As : Arsenic
BDNFF : Base de Données Nomenclaturale de la Flore et de la Faune
BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BSS : Banque de données su Sous-Sol (BRGM)
BT : Basse Tension
BTEX : Benzène, Toluène, Éthybenzène et Xylènes (composés organiques aromatiques volatils)
CACM : Communauté d'Agglomération Clichy-Montfermeil
Cd: Cadmium
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CDT : Contrat de Développement Territorial
CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CIF : Courriers de l'Île-de-France
CLE : Commission Locale de l'Eau
CO : Monoxyde de carbone
COHV : Composés Organiques Halogénés Volatils
COPIL : COmité de PILotage
COVNM : Composés Organiques Volatils Non Méthaniques
COS : Coefficient d'Occupation du Sol
CNPN : Conseil National pour la Protection de la Nature
CNTVB : Comité National Trame Verte et Bleue
CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain
Cr : Chrome
CSP : Conseil Supérieur de la Pêche
Cu : Cuivre
CVC : Chauffage, Ventilation, Climatisation
dB : Décibel (Unité de mesure du niveau de bruit)
dB(A) : Décibel Pondéré (A)
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DCR : Débit de CRise
DCO : Demande Chimique en Oxygène
DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDT : Direction Départementale des Territoires
DEA : Direction Eau et Assainissement
DO: Directive Oiseaux
DOE : Débit d'Objectifs d'Étiage
DPU : Droit de Préemption Urbain

DOCOB : DOCument d'OBjectif
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DRIEA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de L'État
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
EEE : Espèce Exotique Envahissante
ENS : Espace Naturel Sensible
EP : Eaux Pluviales
EPA : Établissement Public d'Aménagement
EPI : Équipement de Protection Individuelle
EPRI : Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation
EPT : Établissement Public Territorial
ERC (démarche) : Eviter, Réduire, Compenser
ERP : Établissement Recevant du Public
EU : Eaux Usées
FSD : Formulaire Standard de Données
FDPPMA : Fédération Départementale pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
GASL : Grille d'Analyse des Sensibilités Locales
GC : Génie Civil
GES: Gaz à Effet de Serre
GPE : Grand Paris Express
Ha : Hectare
HAP : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique : micropolluants organiques produits par la combustion de la matière organique (usines métallurgiques, combustion de bois, huiles, cigarette, produits pétroliers…).
HCT : HydroCarbure Totaux
Hg : Mercure
HTA : Tension comprise entre 1 000 et 50 000 Volts
HTB : Tension comprise entre 50 000 et 130 000 Volts
IAU IdF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Île-de-France
IBD : Indice Biologique Diatomées
IBGN : Indice Biologique Global Normalisé
ICPE: Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Ifen : Institut français de l'environnement
IFN : Inventaire Forestier National
IGC : Inspection Générale des Carrières
IGH : Immeuble de Grande Hauteur
INRAP : Institut National de Recherches Archéologiques Préventives
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IPA : Indice Ponctuel d'Abondance
ISDD : Installation de Stockage de Déchets Dangereux
ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes
ISDI+ : Installation de Stockage de Déchets Inertes Négociée
ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux
Km : Kilomètre
Laeq (1h) : Valeur moyenne de l'énergie acoustique, c'est à dire la « dose de bruit » sur un temps donné, ici sur 1 heure
m : Mètre
ml : Mètre linéaire
MES : Matières En Suspension

MOS : Mode d'Occupation du Sol
NGF : Nivellement Général Français
Ni : Nickel
NOx : Oxydes d'azote
NQE : Normes de Qualité Environnementale
NQU : Nouveau Quartier Urbain
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OIN : Opération d'Intérêt National
ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
ONZH : Observatoire National des Zones Humides
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PADOG : Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne
PAE : Plan d'Assurance Environnement
PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
Pb : Plomb
PCB : PolyChloroBiphényle
PDA : Périmètre Délimité des Abords
PEL : Premiers Effets Létaux
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
pH : Potentiel Hydrogène
PHEC : Plus Hautes Eaux Connues
PHEN : Plus Hautes Eaux Navigables
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PM10 : Particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres
PME : Plan de Management Environnemental
PN : Protection Nationale
PNA : Plan National d'Actions
PNB : Point Noir Bruit
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Périmètre de Protection Adapté
PPA : Personnes Publiques Associées
PPM : Périmètre de Protection Modifié
PPRn : Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRE : Plan de Respect de l'Environnement
PRIF : Périmètre Régional d'Intervention Foncière
PRQA : Plan Régional pour la Qualité de l'Air
PRU : Projet de Rénovation Urbaine
PSS : Plan des Surfaces Submersibles
RACC : Raccordement
RATP : Régie Autonome des Transports Parisiens
RFF : Réseau Ferré de France
RTPGP : Réseau de transport public du Grand Paris
RNN : Réserve Naturelle Nationale
RNR : Réserve Naturelle Régionale
RNT : Résumé Non Technique
RPG : Registre Parcellaire Graphique
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCAP : Stratégie de Création d'Aires Protégées
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU RP : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SDED : Schéma Directeur d'Evacuation des Déblais
SEDIF : Syndicat des Eaux D'Ile de France
SEM : Société d'Economie Mixte
SGP : Société du Grand Paris
SIAAP : Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne
SIC : Site d'Importance Communautaire (site du réseau Natura 2000)
SMI – SMR : Site de Maintenance des Installations – Site de Maintenance et de Remisage
SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer français
SO2 : Dioxyde de Soufre
SOPAE : Schéma d'Organisation du Plan d'Assurance Environnement
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
STECAL : Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités
STIF : Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TA : Taxe d'Aménagement
TDENS : Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles
Tep : Tonne équivalent pétrole
TIC : Technologies de l'Information et de la Communication
TIM : Territoires d'Intérêt Métropolitains
TMHA : Trafics Moyens Horaires Annuels
TMJA : Trafics Moyens Journaliers Annuels
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation
TVB : Trame Verte et Bleue
UFR : Utilisateur de Fauteuil Roulant
VRD : Voiries et Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zones d'Aménagement Différé
ZAE : Zone d'Activité Économique
ZIG : Zone d'Influence Géotechnique
Zn : Zinc
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
ZPS : Zone de Protection Spéciale (site du réseau Natura 2000)
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager
ZSC : Zone Spéciale de Conservation (site du réseau Natura 2000)
ZUS : Zone Urbaine Sensible

PRÉAMBULE

Les commissaires-enquêteur sont choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la qualité d'écoute, la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel et motivé donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers qui lui ont été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1° PARTIE

I - I - OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet:

- la **révision du Plan Local d'Urbanisme** de la commune ainsi que la création d'un périmètre délimité des abords de l'église, du lavoir, de son éolienne et du sol située à MARLES EN BRIE dans le département de Seine et Marne**.** Elle a été prescrite par arrêté N°2019-0107 de Monsieur le Maire en date du 19 juillet 2019 exécutoire le 20 juillet 2019.
- **L'établissement d'un Plan Délimité des Abords** autour de l'église St Germain d'Auxerre, du lavoir, son éolienne et les bassins, et le sol de la parcelle.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal de MARLES EN BRIE a délibéré le 19 septembre 2011 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le 12 mars 2019 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan Local d'Urbanisme de la commune de MARLES EN BRIE.

LE PLAN DÉLIMITÉ DES ABORDS

Le 21 avril 2006, le conseil municipal a validé la proposition de périmètre de protection modifié autour de l'église St Germain d'Auxerre classée monument historique depuis le 1er décembre 1922.

Le 12 août 2014 le lavoir communal avec ses bassins extérieurs, son éolienne et le sol de la parcelle ont été inscrits à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques, ce qui induit un périmètre de 500mètres autour du lavoir.

ENQUÊTE UNIQUE

Il est apparu qu'à l'occasion de la révision du PLU, il était judicieux de modifier le périmètre délimité des abords pour y intégrer le lavoir et ses éléments inscrits suivant la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces deux projets (PLU et PDA) étant instruits en même temps, une enquête publique unique peut être diligentée.

RAPPEL DU CONTEXTE LÉGISLATIF

L'objet, le contenu et les modalités d'élaboration d'un PLU sont définis par les articles L.123-1 à L.123-15 et les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment une enquête publique (Cf. article L.123-10 et R.123-19).
L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des articles L.123-1 à L.124-8 et R.123-7 à R.123-24 du code de l'environnement (enquêtes dites environnementales)

En application de la loi ALUR, la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » est inscrite dans le bloc des compétences obligatoires des communautés de communes et d'agglomération et du Code général des collectivités territoriales (art. L. 5211-41-3, III).
Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours et initiés avant le 1° janvier 2016, (10 décembre 2015 pour la présente enquête) les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération de l'organe délibérant de la collectivité, se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU.

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du CU. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et depuis le 1° janvier 2016 par les Établissements Publics Territoriaux et les Communautés de Communes.
Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLU doit être compatible prioritairement avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et être compatible avec les autres documents supra-communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, PGRI, PPRI, PDUIF, SRCE, SRCAE, PLH, CDT). L'approbation du PLU est soumise à l'établissement public en charge du SCOT tant que celui-ci n'est pas approuvé.
Le PLU doit être rendu compatible avec ces documents dans un délai de trois ans.

Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal ou de la communauté de communes, puis soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis doivent être joints au dossier soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique*, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la communauté de communes ou de la commune ou de l'établissement public territorial.*
Dans le cas où les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme en modifierait l'économie générale, il pourrait faire l'objet d'une enquête complémentaire conformément à l'article L123-14 du code de l'Environnement.

LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Le Périmètre Délimité des Abords est établi et régi par les articles L 621-30 et suivants du code du patrimoine :

Les périmètres prévus aux quatrième et cinquième alinéas peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement d'un monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques.

Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre.

Le tracé du périmètre prévu au présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

I - II - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE

LE PLU

Le dossier doit être établi conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme :

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

  Le plan local d'urbanisme comprend :

  1° Un rapport de présentation ;

  2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

  3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

  4° Un règlement ;

  5° Des annexes.

  Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Pour la présente enquête, le dossier relatif au PLU est réuni dans une première chemise à sangle de couleur vert clair format A4 et regroupant:

1- Actes et procédures :
   - Arrêté municipal du 19 juillet 2019 prescrivant l'enquête publique
   - Délibération du 12 mars 2019 relative au bilan de concertation et à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme
2- Le dossier :
   - Rapport de présentation
   - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
   - Orientations d'aménagement et de programmation
   - Règlement
   - Plan de zonage au 1/5 000e photo aérienne
   - Plan de zonage au 1/5 000e cadastre
   - Plan de zonage 1/2 000e cadastre
   - Les annexes :
     - Plan 1/5000e des contraintes et servitudes

- Recueil des servitudes
- Arrêtés et délibérations divers
- Notice sanitaire
- Plan réseaux d'assainissement
- Plan réseaux d'eau potable

3- Une chemise à élastique contenant :

- Le registre d'enquête
- Les parutions dans les journaux
- L'affiche A2

4- Avis des Personnes Publiques Associées :

- Avis de l'État et ses annexes
- Avis de la CCI de Seine et Marne
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre d'agriculture
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière
- Avis du Conseil Régional d'ile de France
- Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité
- Avis du Département de Seine et Marne sur les zones humides et Biodiversité
- Avis du SIETOM
- Avis de GRT gaz
- Avis de la Commission Locale de l'Eau bassin versant de l'Yerres
- Avis de RTE
- Avis du Conseil Départemental de Seine et Marne
- Avis du SDESM

LE PDA

Le dossier est constitué de l'extrait du registre du Conseil municipal dans sa séance du 12 mars 2019 exposant le principe du PDA et son application à la commune de MARLES en BRIE.

Les documents établis par L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne :

- Notice justificative
- Plan représentant l'ancien périmètre PPM et 500 mètres et la proposition du PDA

- Plan émanant du Ministère de la Culture et de la Communication faisant figurer les monuments inscrits et classés de la commune et la trame du PDA et du PPM.
- Plan émanant du Ministère de la Culture et de la Communication faisant figurer les monuments inscrits et classés de la commune et la trame du PDA.

I - III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III - 1 - CALENDRIER DE L'ENQUETE

Préalablement à l'Enquête :

Délibération du Conseil municipal en date du 19 septembre 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Délibération du Conseil municipal en date du 12 mars 2019 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU.

Envoi aux Personnes Publiques Associées le 21 mars 2019

Décision du Tribunal Administratif de MELUN n° E19000076/77 désignant le Commissaire enquêteur en date du 15 mai 2019.

Réunion d'organisation de l'enquête avec le commissaire enquêteur le 31 mai 2019

l'Enquête :

Arrêté de Monsieur le Maire en date du 20 juillet 2019 prescrivant l'enquête publique d'une durée de 33 jours du 16 septembre au 18 octobre 2019.

1° Insertion de l'avis d'enquête publique publiée dans Le Parisien du 29 août 2019 et Le Pays Briard du 27 août 2019.

Ouverture de l'enquête le lundi 16 septembre 2019 à 9h00

1ère permanence du commissaire enquêteur le lundi 16 septembre 2019 de 9h à 12h00

2° Insertion de l'avis d'enquête publique publiée dans Le Parisien du 19 septembre 2019 et Le Pays Briard du 17 septembre 2019.

2ème permanence du commissaire enquêteur le vendredi 27 septembre 2019 de 14h à 17h00

3ème permanence du commissaire enquêteur le Samedi 12 octobre 2019 de 9h à 12h00

4ème permanence du commissaire enquêteur le vendredi 18 octobre 2019 de 14h à 17h00

Clôture de l'enquête le vendredi 18 octobre 2019 à 17h00 après 33 jours consécutifs.

Synthèse des observations remises par le commissaire enquêteur en mairie de MARLES EN BRIE le 25 octobre 2019.

Réception par le commissaire enquêteur du mémoire en réponse établi par Monsieur Le Maire le 13 novembre 2019.

Rapport et Conclusions du Commissaire enquêteur transmis le 25 novembre 2019 à Monsieur le Maire de MARLES EN BRIE et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

III - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUETE

L'avis relatif aux modalités de l'enquête a été affiché sur la porte de la mairie et sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune, par une affiche au format A2 de couleur jaune à partir du 27aout 2019.

L'enquête publique et le dossier d'enquête ont été présentés sur le site internet de la Commune pendant toute la durée de l'enquête.

Les insertions annonçant l'enquête publique ont été publiées dans 2 journaux régionaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit premiers jours conformément aux textes régissant l'enquête..

III - 3 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur a effectué quatre permanences en Mairie dans la salle du conseil municipal mis à sa disposition à proximité de l'accueil.

Elles ont eu lieu conformément aux dates et heures prescrites à l'arrêté communautaire soit :

. Lundi 16 septembre 2019	de 09h00 à 12h00
. Vendredi 27 septembre 2019	de 14h00 à 17h00
. Samedi 12 octobre 2019	de 09h00 à 12h00
. Vendredi 18 octobre 2019	de 14h00 à 17h00

I - IV - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

IV - I - PARTICIPATIONS INSCRITES AU REGISTRE PAPIER

- Personnes ayant porté des observations = 3

IV - 2 - PARTICIPATIONS FORMULÉES AU REGISTRE ELECTRONIQUE

- Personnes ayant porté des observations = 3

IV – 3 – PARTICIPATIONS SUPPLÉMENTAIRES FORMULÉES VERBALEMENT EN PERMANENCE

- Personnes présentes aux permanences = 34

IV – 4 – TOTAL DES OBSERVATIONS FORMULÉES

- Observations formulées par courrier, verbalement,
par courriel et inscrites sur les registres = 33

IV -5 – THEMES ABORDÉS

La synthèse des observations a permis de dégager cinq thèmes :

- La constructibilité
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La zone AX
- La salle polyvalente
- Le périmètre délimité des abords

IV -6- TABLEAU DES OBSERVATIONS

Voir page suivante

LISTE DES OBSERVATIONS ET RÉPARTITION PAR THÈME					
	CONSTRUCTIBILITÉ	LES OAP	ZONE Ax	SALLE POLYVALENTE	PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
M. KOUACH Daoud	1				
M. MAFOUTA Timothée	1				
M. ROCLIN Charles	1				
Mme ASTRUC Josette	1				
M. GOGLY Jean-Louis		1			
Mme LAGNON	1		2		
M. et Mme PÉAN	1				
MM PRIMARD Georges et François	1	1			
M. ONN	1				
Mme BESSEGA	1				
M. et Mme TOURNEFIER	1				
M. FERIAUD Clément	1		1		
M. BOCKLER Jean-Marie					1
M. CHARLES Jacques		1			
M. GARRIC Claude	1	1			
M.et Mme GARRIC Christophe	1	1			
M. et Mme DA COSTA CARNEIRO	1				
Mme MAILLARD		1			
M. PELLETIER Bertrand		1			
Mme CORMIER Sylvie	1				
M. NOURY Jean-Paul				1	
ASSOCIATION DES MARLOUPIAUX				1	
ASSOCIATION MARLMOUV'				1	
ASSOCIATIONS DES JOUEURS D'ÉCHECS				1	
M. GUYOT				1	
M. PORTHEAULT Jacques	1				
Mme VINEY Myriam	1				
TOTAL	17	7	3	5	1
	51,52%	21,21%	9,09%	15,15%	3,03%
TOTAL OBSERVATIONS	**33**				

2° PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - SUR LES OBJETS DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur deux objets : le premier est la révision du PLU, le second est l'établissement d'un PDA, périmètre délimité des Abords de l'église St Germain d'Auxerre, du lavoir, des bassins extérieurs, de son éolienne et du sol.

2-1-1- LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La Commune de MARLES en BRIE était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 29 septembre 2006, modifié plusieurs fois et dont la dernière mise à jour date d'octobre 2014.
Le 19 septembre 2011 le Conseil municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme .

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément des lois n° 2009-967 du 3 aout 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite loi Grenelle 1, n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II, n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi LAAAF et n° 2015-990 du 6 aout 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron.

La commune a poursuivi la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Après approbation par le Conseil municipal, le projet est transmis aux Personnes Publiques Associées dites PPA qui ont trois mois pour donner leur avis. Au-delà de ces trois mois leur avis est réputé favorable.
Lors de la consultations des PPA, aucun avis défavorable n'a été prononcé.
Après réception des avis, le projet a été soumis à l'enquête publique.

Tous les PLU doivent aujourd'hui contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- **L'adaptation au changement climatique** par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;

- La maitrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et **la constitution d'un tissu bâti plus compact** ;

- La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par **la lutte contre l'étalement urbain**, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la **reconstruction de la ville sur elle-même** ;

- L'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration ou **la création de continuités écologiques** (trames vertes et bleues)

- La conception d'un **urbanisme plus global en harmonisant les documents d'orientations et les documents de planification** établis à l'échelle de l'agglomération ;

- Le développement des **communications numériques.**

- **Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

- **Limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se doit de définir :

1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Les principales orientations du PLU de MARLES en BRIE ont été inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) et se définissent comme suit :

- **Organiser l'aménagement du territoire tout en maintenant un cadre champêtre**

- **Maintenir le caractère rural de la commune**
- **Organiser une urbanisation tri polaire (quartier de la Gare, Bourg ancestral, Cité Aumaître)**
- **Valoriser le secteur de la Gare**
- **Organiser le développement de l'emploi**
- **Protéger les terres agricoles les plus performantes**
- **Préserver les ressources sylvicoles**
- **Maintenir les composantes des mosaïques agricoles**
- **Protéger les lisières des massifs boisés**
- **Sauvegarder les milieux humides et renforcer la végétation ripisylve**
- **Protéger les cœurs d'îlot et les fonds de jardins**
- **Protéger les grandes entités paysagères**
- **Promouvoir une reprise de la croissance démographique maitrisée**
- **Planifier le développement urbain**
- **Contrôler le bâti sur les hameaux**
- **Favoriser le renouvellement urbain et la densification**
- **Combler le déficit en logements aidés et en locatifs**
- **Une économie essentiellement rurale à conforter**
- **Maintenir le commerce en centre bourg**
- **Favoriser une mixité habitat-services autour de la gare**
- **Délocaliser la salle polyvalente**
- **Gérer l'assainissement**
- **Proposer un réseau de transports adéquat vers les pôles d'emploi alentours**
- **Améliorer et sécuriser les déplacements piétons et cycles**
- **Renforcer la desserte en télécommunications numériques**
- **Optimiser les capacités constructibles**

Le rapport de présentation de PLU est composé traditionnellement en deux parties distinctes : la première établit un diagnostic territorial et le second justifie les choix retenus et de leurs incidences sur l'environnement.

Le rapport de présentation figurant au dossier est composé en onze parties qui peuvent être regroupées :

Les quatre premières abordent le diagnostic économique et démographique, l'état initial de l'environnement, les servitudes, les contraintes et les risques, l'articulation avec les autres documents d'urbanisme supra communaux.
Les quatre suivantes traitent les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, les choix retenus pour établir le plan de zonage, et la justification des règles adoptées, et la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.
Enfin les deux dernières parties traitent des incidences potentielles du PLU sur l'environnement et les indicateurs de suivi du PLU.

PARTIES 1 à 4 du rapport de présentation

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

Il présente les principales caractéristiques de la commune et notamment :
Sa situation **géographique**, 50 km à l'Est de Paris, sur 1279 hectares.
Sa situation **administrative**, et son appartenance à divers instances : Région Ile de France, la Communauté de Communes du Val Briard avec 13 autres communes.
Sa population :**1 602 habitants en 2019,** en constante augmentation (+200% entre 1968 et 2019 soit 4% par an en moyenne).
Son habitat avec une forte croissance de résidences principales, avec son corollaire une réduction des résidences secondaires, **une prédominance d'habitat individuel**, une majorité de propriétaires.

Il ressort du Rapport de présentation :
Pour la partie **population, emplois**
Une population active en hausse et un taux d'actifs occupés en baisse,
Une augmentation des actifs travaillant dans la commune en 2014,
Un taux de chômage en hausse mais qui reste inférieur au taux de la communauté de communes,
Un secteur d'activités dominé par des commerces, des transports et des services,
Une croissance des emplois entre 2009 et 2014, suivant la tendance de la communauté de communes.

L'évolution de la population de MARLES-EN-BRIE se caractérise par :
Une croissance continue entre 1968 et 2014, puis un ralentissement progressif jusqu'en 2017,
Des soldes naturels et migratoires positifs depuis 1968 engendrant une hausse de la population.

Un taux de natalité fixe depuis 1968, et un taux de mortalité en baisse sur cette même période,
Un vieillissement de la population avec une augmentation de la tranche d'âge de 45 à 74 ans en 2014.
Une diminution de la tranche d'age des 75 ans et + significatif d'un manque de logements adaptés ou de services sur le territoire.

Pour la partie **Habitat** :
Le parc de logements de MARLES-EN-BRIE se caractérise par :
Une croissance continue du parc total de logements depuis 1968,
Une part importante de résidences principales atteignant 91.4 % du parc total,
Une baisse régulière et constante des résidences secondaires, ne représentant plus que 1.5% du parc total,
Un taux de logements vacants assez fort, atteignant 7.5% du parc total
Une taille des ménages de 2.8 personnes par logements en diminution depuis 1975.

Pour **l'organisation** spatiale de la commune et sa **morphologie** urbaine :
Le **territoire naturel** de MARLES-EN-BRIE se caractérise par :
Son empreinte dans le grand paysage de la « Brie Boisée »,
Des espaces naturels préservés grâce une extension modérée de la commune au cours des 30 dernières années,
Un sol propice à l'exploitation des activités agricoles,une consommation de 13 hectares entre 2003 et 2013
Une agriculture dominante dans l'occupation des sols sur la partie nord du territoire, 60% du territoire dédié à l'activité agricole,
Six sièges d'exploitations sur le territoire,
Des boisements nombreux aux abords des rus, le bois de Lumigny,
Des zones humides connues délimitées à préserver,
Des enveloppes d'alertes de zones humides à prendre en compte
Une trame verte marquée par une mosaïque agricole et boisements,
Une trame bleue englobant le réseau hydrographique, réseau qui abrite une faune et une flore diversifiée, abords des rus,
Une zone Natura 2000 située à 7 km à vol d'oiseau.

Le **territoire urbain** de Marles-en-Brie se caractérise par :

Son empreinte dans l'histoire traversant les époques tout en préservant son identité originelle,
Une centralité comprise entre le bois de lumigny et le ru du Bréon,
Un mixage de constructions rurales anciennes et de constructions plus récentes,

Un faible taux de commerces de proximité dans la commune,
La présence d'activités agricoles, de type d'élevages sur le territoire,
Une bonne desserte routière maillant les communes limitrophes,
Un nombre de places de stationnement à renforcer,
Une gare ferroviaire située à LA HOUSSAYE-EN-BRIE permettant de relier MARLES EN BRIE à PARIS gare de l'Est,
Une absence de piste cyclable,

Une desserte en transports en commun pour les scolaires et vers les pôles d'emploi,

Des équipements communaux et intercommunaux suffisants pour répondre aux besoins de la population,
Un réseau d'eau potable conforme aux normes sanitaires,
Un réseau d'assainissement partagé en collectif et individuel avec un traitement des eaux de la commune par deux stations d'épurations de capacités suffisantes,

Des **servitudes d'utilité publique** concernent le territoire de Marles en Brie qui figurent en page 107 et 108 du rapport de présentation. Ce sont notamment :

- Conservation des eaux, terrains riverains cours d'eau, passage sur les berges
- Protection des monuments historiques
- Protection des eaux potables, captage
- Servitudes relatives aux interdictions d'accès sur la RN4
- Alignement RD143 traversée de Marles
- Canalisations Gaz, traversée de Marles RD143E, canalisations en 300, 100 Quiers Grandpuits, 100 Quiers Nangis
- Servitudes relatives à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz
- Electricité ligne 63kv Les Fosses Tournan
- Réseaux de télécommunications
- Voies ferrées

Des **contraintes liées au bruit** de la RN4 et la RN36

Des **risques naturels et technologiques** , inondations par crue et remontée de nappe, présence de canalisations dangereuses, installations industrielles, retrait gonflement des argiles, séisme niveau 1, sites et sols pollués, transport de marchandises dangereuses.

Les documents supra communaux

Les documents suivants s'imposent à la commune pour l'élaboration de son PLU.

Le **SDRIF 2030** (schéma directeur d'ile de France) définit MARLES en Brie
comme « agglomération des pôles de centralité » imposant une densification des espaces déjà urbanisés et un accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emploi.
De grandes orientations sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de MARLES en Brie et notamment :

- **6 pastilles d'espaces urbanisés à optimiser**
- **4 pastilles de quartier à densifier à proximité d'une gare**
- **1 pastille de secteur d'urbanisation préférentielle dans le tissu urbain existant**

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCot ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes:

-au moins égale à 35 logements par hectare;

-au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

Ces pastilles doivent permettre d'accueillir une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité d'habitat, à l'horizon 2030.
Appliqué à la commune, ces ratios représentent une densité humaine de 23 personnes à l'hectare (à comparer au 20 actuel) soit +261 habitants, pour la densité d'habitat il est nécessaire de passer de 9,2 logt/ha à 10,6 logt/ha soit 91 logements supplémentaires.

Les autres documents supra communaux à respecter sont :

- **Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF)**
- **Le Plan Local de l'Habitat (PLH)**
- **Le Shéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE)**

- **LE schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SQAGE)**
- **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**
- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)**
- **Le PGRI Bassin Seine Normandie**
- **Le Zonage d'assainissement**

PARTIES 5 à 9 du rapport de présentation

Les objectifs du PADD ont été rappelés ci-avant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Quatre OAP ont été identifiés comme nécessaire sur le territoire de MARLES.

L'OAP du **centre bourg** sur presqu'un hectare, dans un contexte de tissu urbain ancien, composé d'un corps de ferme et des maisons d'habitations anciennes. Le rapport de présentation précise la destination des constructions, habitat individuel (10) et habitat collectif (9) sur un maximum de 65% d'emprise au sol, un gabarit de 6 mètres à l'égout du toit et un maxi de 12 mètres au faitage.

L'OAP de **l'avenue du Général de Gaulle,** à proximité de la gare Sncf, sur 1,57 ha, destiné à la construction de 15 maisons individuelles et 30 logements collectifs dont 15 logements sociaux avec possibilité de bureaux et commerces.

L'OAP de **l'impasse du Tilleul** sur 2,13 ha située en cœur d'îlot, est destinée à l'habitat individuel sur 40% maxi de la surface, intégrant éventuellement bureaux et commerces, le total représentant 30 logements.

L'OAP de la **rue de la Croix Saint Pierre**, sur 0,8 ha proche de la mairie, destinée à la construction de 6 maisons individuelles.

La totalité des OAP crée 100 logements.

Les justifications des choix retenus

Le rapport de présentation apporte les justifications des répartitions de zone sur les plans.

4 zones urbaines, UA, UB, UE, UX.

La zone N, naturelle, de 350 hectares, avec des alertes de zone humide DRIEE, des zones humides SDAGE de l'Yerres, des servitudes liées à la voie ferrée, à la ligne électrique, au passage du gaz, avec une bande de bruit liée au trafic de la RN4.

La zone A, agricole de 845 hectares avec des sous-secteurs Av et Ax

Les emplacements réservés, extension cimetière, création d'une liaison douce, aménagement d'un parking, aménagement d'une voie, création d'un abri bus.

Les espaces boisés classés déterminés à partir d'un orthophotoplan, pour 348 hectares.
Les espaces de protection paysagère et écologique, pour 8,48 hectares.
Les lisières de protection de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares
Les mares à préserver repérées par Seine et Marne Environnement

Les deux dernières parties du rapport de présentation traitent des incidences potentielles du PLU sur l'environnement et les indicateurs de suivi.
Les incidences sont présentées dans un tableau avec les aspects négatifs et les aspects positifs par thématiques, consommation des espaces agricoles et naturels, qualité des sols, réseau hydrographique, ressource en eau, continuités écologiques, paysage naturel, patrimoine urbain et historique, accès à la nature et espaces verts, risques naturels, risques technologiques, nuisances, forme urbaine, bio-climatisme et performance énergétiques, développement des énergies renouvelables, déplacements doux et qualité de l'air, approvisionnement en eau potable, collecte et traitement des eaux usées, gestion des déchets.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune de MARLES en Brie se devait d'adapter son outil réglementaire en matière d'urbanisme, aux lois en vigueur et aux documents Supra-communaux pour permettre de répondre aux exigences exprimées par le Grenelle II, la loi ALUR et par le SDRIF tout en préservant son cadre actuel et en contrôlant son développement.
La loi ALUR a mis fin aux Plans d'Occupation des Sols (POS), document d'urbanisme n'intégrant pas les objectifs du développement durable.
La procédure de révision a été initiée par délibération le 19/09/2011 et le projet de PLU a été arrêté le 12/03/2019.
Les grands objectifs exprimées dans le PADD visent à préserver les particularités de la commune comme les espaces agricoles restants, les paysages urbain et naturel, le patrimoine, tout en répondant aux besoins de la région, limiter l'étalement urbain, répondre aux besoins en logements, diversifier l'habitat, maintenir le dynamisme des activités, améliorer les transports, renforcer le niveau d'équipements publics et collectifs. Les mesures visant à rendre le territoire éco-responsable sont clairement exprimées, trame verte et bleue, protection et valorisation de la biodiversité, action contre les changements climatiques et les émissions de gaz à effet de serre, valorisation des ressources, limitation des déchets, limitation et information sur les risques d'inondation et du sous-sol, argile, zones inondables, remontée de nappes et nuisances sonores liées aux infrastructures de transport .

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondent à des secteurs urbanisables proches du centre-ville ou de la gare et possédant un potentiel important qu'il convient de mieux orienter que par les simples règles du PLU des secteurs dans lesquels ils sont implantés.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler l'un des grands défis que doit relever un PLU :
"La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même "
Le PLU de MARLES en Brie n'ouvre pas de nouveau secteur à l'urbanisation (zone AU) et préserve les espaces agricoles important de la commune. Les espaces naturels sont largement maintenus.
Le commissaire enquêteur estime que les préoccupations de la commune pour son développement tant en terme d'habitat que d'activités économiques ont été bien identifiés dans le rapport de présentation, dans le PADD et dans ses Orientations d'aménagement et de Programmation. La traduction règlementaire apparaît cohérente avec les objectifs.

2-1-2- LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Le Périmètre délimité des Abords est établi par l'Architecte des Bâtiments de France à la demande de la commune.
La principale modification apporté par ce PDA est l'exclusion de la cité Aumaître du périmètre de protection au titre des monuments de la commune de MARLES en BRIE, suite à l'établissement du nouveau PDA de la commune de FONTENAY TRESIGNY.
La cité Aumaître est intégré au PDA de FONTENAY TRESIGNY avec accord de la commune de MARLES.
D'autre part, comparé au périmètre de protection des 500 mètres, ont été exclus les quartiers situés à l'Ouest de la rue de la Croix Saint Pierre, au Sud de la rue du Bois Thierry et à l'Est de la rue du Chemin vert.

Commentaires du Commissaire Enquêteur
L'établissement d'un PDA permet de cibler de manière plus sensible les actions nécessaires au maintien d'une certaine qualité architecturale et à la mise en valeur des monuments historiques qui font l'attrait d'une commune. Étant établi par l'ABF qui est en charge du secteur non limité à la commune, il offre une vision à l'échelle du territoire et de ses caractéristiques historiques.

2 - II- SUR LA COMPOSITION DES DOSSIERS

Le dossier du PLU soumis à l'enquête comprend l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présentée en première partie du présent rapport.

La consultation des **Personnes Publiques Associées** a été faite conformément à la loi.

Les avis des Personnes publiques associées ont été regroupés et joints au dossier d'enquête consultable par le public.

Le bilan de la concertation était joint au dossier.

L'extrait du registre de délibération du Conseil municipal arrêtant le projet de PLU de la commune de MARLES en Brie et tirant le bilan de la concertation était joint au dossier.

De même était joint au dossier spécifique, l'extrait du registre de délibération du Conseil municipal donnant un avis favorable sur le projet du Périmètre délimité des Abords, Église St Germain d'Auxerre, et lavoir communal, ses bassins extérieurs, son éolienne et le sol de la parcelle, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France

Analyse du Commissaire enquêteur

Le dossier du PLU est complet. Il est parfaitement lisible et compréhensible par le public. Les documents graphiques sont détaillés et permettent un repérage facile pour les utilisateurs. Toutefois on peut regretter que le nom des voies ne soit inscrit sur les plans, compliquant la compréhension du public.

Le dossier de PLU de MARLES en Brie n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, décision justifiée par la date du débat sur le PADD antérieur au 1er février 2013 et l'absence de site Natura 2000 sur son territoire. (décret 2012-995 du 23/08/2012).

Pour mémoire le projet de PLU est arrêté par le Conseil municipal et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis. Celles-ci doivent répondre dans un délai de 3 mois et leurs avis doivent être joints au dossier lors de l'enquête publique. La commune ne doit pas modifier le dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique. En effet c'est le projet tel qu'il a été arrêté qui doit être présenté à l'enquête. Par contre les modifications devront être apportées lors de la mise au point définitive du dossier avant approbation par le Préfet.

Le dossier du PDA soumis à l'enquête est établi par L'U.D.A.P et l'architecte des Bâtiments de France.

Il comprend les éléments essentiels à sa compréhension et le périmètre dessiné est parfaitement clair et lisible.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le dossier du PDA n'appelle pas d'observation particulière.

La constitution du dossier n'a pas fait l'objet d'observation durant l'enquête.

2 - III - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique doit être réalisée suivant le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'enquête s'est déroulée en tout point conformément à l'arrêté n° 2019/0107 de monsieur le Maire de MARLES en Brie en date du 20 juillet 2019.

L'enquête a été ouverte le lundi 16 septembre 2019 à 9h00 et s'est close le vendredi 18 octobre 2019 à 17h00 soit pendant 34 jours consécutifs.

Les quatre permanences ont eu lieu aux dates et heures prévues et annoncées. L'information et la publicité sur l'enquête ont été correctement effectuées.

Toutes les personnes intéressées par l'objet de l'enquête ont pu rencontrer le Commissaire enquêteur, obtenir les informations, faire des remarques et porter leurs observations au Registre papier et électronique.

Analyse du Commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête une première réunion relative à son organisation et à la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête a eu lieu le 27 mai 2019 par téléphone suivi d'une seconde réunion le 31 mai 2019 en mairie de MARLES en présence de Monsieur Le Maire Stéphane BONNEL, et de Madame Christiane RAYMOND, Directrice Générale des Services, et de moi-même J. Ch. BAUVE commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion les dossiers de PLU et de PDA ont été présentés en détail.

La commune et le commissaire enquêteur se sont concertés pour organiser l'enquête et fixer les dates des permanences.

Les jours et heures ont été choisies pour permettre à un maximum de personnes de se rendre aux permanences. Les jours retenus ont été un lundi matin, deux vendredi après-midi et un samedi matin.

La rédaction de l'arrêté a été mise au point et notamment le nombre de parutions.

Les modalités de mise en place du site internet et du registre électronique ont fait l'objet d'explication détaillées.

Les parutions ont été faites dans le journal Le Parisien et Le Pays Briard, journaux largement diffusés et lus dans ce secteur du département. Ces deux journaux ont été retenus pour l'importance de leur diffusion et pour leur lectorat différent. L'arrêté prévoyait deux parutions, la première, 15 jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le 31 août 2019, la seconde qui constitue un rappel prévu dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 16 et le 23 septembre 2019. L' Article R123-11 modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4 stipule :

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Les parutions ont eu lieu, pour la première, le 27 août 2019 et pour la seconde , le 17 septembre 2019.

Les avis d'enquête ont été apposés sur les panneaux d'information municipale disposés dans la commune. Le site internet de la commune a présenté l'avis d'enquête.

Le dossier était consultable au siège en mairie en format papier et sur un ordinateur dédié mais aussi sur le site de la commune : https://marlesenbrie.fr

Un registre d'enquête électronique a été mis en place et à disposition du public à l'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante : https://www.registredematerialise.fr/1491

L'enquête s'est ouverte le lundi 16 septembre 2019 à 9h00 et le dossier était consultable dès cette date et cette heure sur le site dédié. La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le même jour à partir de 09h00 dans la salle du Conseil en lien avec l'accueil. Toutes les permanences ont eu lieu dans cette salle.

A chacune d'entre elles, nombreux ont été les habitants venus consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur :

Permanence du 16 septembre : 4 personnes

Permanence du 27 septembre : 13 personnes

Permanence du 12 octobre : 14 personnes

Permanence du 18 octobre : 2 personnes

Ces personnes ont toutes été reçues à leur demande soit individuellement soit en groupe.
Lors de la dernière permanence le commissaire enquêteur a pu échanger avec Monsieur le Maire sur la teneur des observations formulées au cours de l'enquête.
Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a établi une synthèse des observations. Celle-ci a été remise le 25 octobre 2019 en mains propres à monsieur le Maire.
Le mémoire en réponse de la commune est parvenu au commissaire enquêteur le 13 novembre 2019.
La publicité a été réalisée conformément à la loi, le registre dématérialisé a permis au public de pouvoir formuler ses observations en toute indépendance, les permanences ont été suffisamment nombreuses et l'enquête publique a été menée dans le respect de la loi 83.630 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
En résumé, le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée suivant la procédure légale, qu'aucun incident particulier qui aurait pu nuire au bon déroulement de l'enquête publique, n'est à rapporter.

2 - IV - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les avis des personnes publiques associées, reçues en mairie préalablement à l'enquête, ont été joints au dossier soumis à l'enquête dans une chemise spécifique. Ces avis ont tous été reliés ensemble et formaient un seul et même document. Ces avis ne concernent que le projet de PLU. Le PDA n'est pas soumis aux PPA.

Ces avis ont été émis par :

- Le Préfet de Seine et Marne avis de l'État et ses annexes
- La CCI de Seine et Marne
- La CDPENAF, Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- La Chambre d'agriculture de Région Ile de France
- La Chambre des métiers et de l'Artisanat
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière
- Le Conseil Régional d'Ile de France

GRT Gaz

Institut National de l'Origine et de la Qualité

CLE SAGE de l'Yerres

Seine et Marne Environnement

Sietom

RTE

Le Département de Seine et Marne 77

Le Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM)

Des observations ont été formulées et parmi celles-ci nous avons relevé plus particulièrement :

- **Le Préfet de Seine et Marne avis de l'État**

Compatibilité avec le SDRIF

Pour les BVH, le SDRIF prévoit que « Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux ». ***Or, peu de justifications sont apportées dans le rapport de présentation pour justifier la localisation en extension et la taille de cette zone UE qui est développée le long d'un axe routier, sur un boisement existant.***

En conséquence, afin de respecter la notion de compacité de développement des bourgs, villages et hameaux prévu au SDRIF, il est nécessaire d'étudier d'autres possibilités d'implantation, à tout le moins d'en réduire la superficie pour la compacter vers le carrefour RD 436/RD143. D'autant plus que les autres projets d'équipements qui « pourront se réaliser sur la parcelle » semblent hypothétiques (page 188 du RP).

En tout état de cause, le projet communal facilite la densification du tissu urbain et demeure moins consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que la capacité octroyée par le SDRIF, ce qui est très positif. Hormis l'observation de l'alinéa précédent, le document est donc compatible avec le SDRIF sur cet aspect.

Sur le thème des déplacements (PDUIF)

En conclusion, le projet de PLU ne prend pas totalement en considération la thématique des modes doux de déplacement et mérite d'être complété sur ce thème, en cohérence avec les orientations du PDUIF. Il devra également calculer et intégrer le taux de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Compatibilité avec le SRCE

Le territoire de la commune comporte de grands espaces agricoles ponctués de boisements, de haies et de milieux herbacés, ce qui est favorable à l'installation de la faune sauvage. ***Toutefois, de nombreux bosquets, alignements d'arbres et haies ne sont pas protégés, ce qui est dommageable pour ces animaux et la mise en valeur du territoire.***

Sur la politique de l'habitat

Pour conclure sur la thématique habitat, la programmation en logements pour ce projet de PLU révisé contribue à l'objectif fixé par le SRHH à l'EPCI. Il convient d'accueillir favorablement la volonté de la commune de construire des logements locatifs sociaux dans le périmètre de la gare, l'effort de densification, notamment en centre bourg, et de mutation d'un parc ancien obsolète, et enfin, le choix d'ouvrir la destination des constructions à l'installation de commerces et de bureaux qui permettraient de (re)dynamiser le bourg. ***Il conviendra cependant de prendre en compte le relogement des familles de voyageurs sédentarisées.***

Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, **j'émets un avis favorable** au projet de PLU de Marles-en-Brie arrêté par délibération du 12 mars 2019, **sous réserve** que soient apportées les corrections et compléments de justification demandés dans le présent avis. Le contrôle de légalité sera

particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis. Ces modifications ne nécessitent pas, *a priori*, un nouvel arrêt du projet de PLU et devraient pouvoir être mises en œuvre après l'enquête publique de la procédure en cours.

- **La CCI de Seine et Marne**

Après analyse la CCI Seine et Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

- Un rapport de présentation à illustrer
- Des orientations liées au développement économiques à compléter
- Des demandes des acteurs économiques à intégrer

- **La CDPENAF**

La commission a rendu, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, un avis favorable sur le projet d'élaboration de PLU de votre commune.

Elle rend également un avis favorable au titre des STECAL Av et Ax, ainsi qu'au titre du règlement des zones A et N.

- **La Chambre d'agriculture de Région Ile de France**

Afin de ne pas obérer le développement de l'activité agricole, notre compagnie demande à ce que cette règlementation soit revue et modifiée comme suit : « *les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées* ***privilégiement à proximité*** *d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU* ».

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet **un avis favorable sous réserve expresse de la prise en compte de la remarque ci-dessus.**

- **La Chambre des métiers et de l'Artisanat**

> Pour information, Marles-en-Brie possède 52 entreprises artisanales enregistrées au Répertoire des Métiers (données mai 2019). Elles se répartissent de la façon suivante : 29 dans le secteur du bâtiment, 4 dans celui de l'alimentaire, 18 dans celui des services, et 1 dans la fabrication.

> Suite à ce constat, la CMA77 souhaiterait que l'Artisanat soit davantage mentionné dans les documents d'urbanisme (Rapport de Présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la mesure où cette activité est présente en centre-bourg et centre-ville.

- **Le Centre Régional de la Propriété Forestière**

Rappel sur le règlement affectant les Espaces Boisés Classés (EBC)
Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés

- **Le Conseil Régional d'Ile de France**

On peut toutefois s'interroger sur le choix proposé d'une extension urbaine de 1,23 ha (zone UE) destinée à la construction d'une nouvelle salle polyvalente alors que cette parcelle est densément boisée et située à un carrefour potentiellement dangereux (croisement entre l'avenue Charles de Gaulle et la RD436). Au-delà de l'aménagement de ce carrefour, cette opération, si elle devait être menée à son terme, mériterait a minima une OAP dédiée ainsi que des mesures conservatoires.

- **GRT Gaz**

En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter **GRTgaz – Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX** dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité**

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci a un impact limité sur les AOP et IGP concernées.

- **CLE Bassin versant de l'Yerres**

<u>Gestion des eaux pluviales</u>

Dans le règlement de Marles en Brie, il convient de renverser la logique du règlement et de demander d'abord l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle et ensuite seulement, en cas d'infiltration impossible, d'autoriser le rejet vers les réseaux d'eaux pluviaux dans les limites de 1L/s/Ha.

Zonages

Il conviendra de faire apparaitre les cours d'eau sur les plans de zonage et de marquer explicitement la bordure de protection de 6 mètres de part et d'autres depuis le haut des berges.

Il conviendra également a minima de faire apparaitre les zones humides avérées du SAGE et les zones humides identifiées par la DRIEE.

- **Seine et Marne Environnement**

Nous préconisons que les zones humides avérées de la DRIEE (classe A – en page 61 du rapport de présentation) soient également repérées au document graphique et réglementées.

- **SIETOM**

Rappel des diverses préconisations liées au ramassage des ordures ménagères

- **RTE**

Diverses demandes liées aux ouvrages d'électricité et notamment de la ligne aérienne 63 kv.

- **Le Département de Seine et Marne**

Avis favorable avec observations détaillées, liées aux voies départementales, aux emplacements réservés, aux orientations d'aménagement et de programmation, à la classification des réseaux viaires, à la biodiversité, au PDIPR, aux cours d'eau, aux performances énergétiques des équipements publics, aux pistes cyclables.

- **Le Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM)**

Sans observation

Analyse du commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Les personnes publiques associées ont émis des avis qui devront être pris en compte dans le document final. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de commenter ces avis, toutefois il remarque qu'aucun avis n'est défavorable au projet.

Les observations formulées sont facilement "levables" dans le cadre de la rédaction définitive des pièces du PLU sans remettre en cause les fondamentaux du projet ni son économie.

FIN DE LA 2° PARTIE

3° PARTIE

3 - I – LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE

L'article R123-18 du code de l'environnement stipule qu'à l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

La synthèse a été remise en mairie le 25 octobre 2019.

Extrait du Procès-verbal de synthèse

En tant que commissaire enquêteur, j'ai reçu durant les quatre permanences de trois heures chacune, de nombreux habitants de votre commune, particulièrement intéressés par les extensions d'urbanisation et par la situation règlementaire de leurs biens fonciers. Les quatre permanences ont permis de recevoir au total trente-quatre personnes. Pour votre information, sur des enquêtes ayant le même objet, sur des communes comparables, la fréquentation aux permanences peut varier de 10 à 30 personnes, exceptionnellement plus .

Pour Marles en Brie 419 de vos concitoyens ont consulté le dossier sur le site dédié et 674 ont téléchargé le dossier. Ils ont formulé des observations soit oralement lors des permanences soit sur le registre dématérialisé et très peu sur le registre papier.

Ce courrier et sa pièce jointe vous ont été remis en mains propres et constituent la synthèse des observations mentionnée à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Vous trouverez joint à la présente un tableau des observations regroupés par thèmes.

Ils reflètent les préoccupations des habitants de MARLES EN BRIE et notamment :

- La constructibilité
- Les OAP
- La zone Ax
- Le maintien d'activités associatives au centre du village
- Le périmètre délimité des abords

1- LA CONSTRUCTIBILITÉ

La plupart des demandes exprimées lors de l'enquête sont relatives aux classements et à la réglementation affectant les parcelles. Il s'agit de demandes privées limitées à la propriété et n'entrent pas dans une demande collective relative à l'évolution de l'urbanisation de la

commune. La bande de constructibilité limitée à 30 mètres de la voie en zone UA et UB pose question à un certain nombre de propriétaires. Le sentiment général est l'incompréhension, "*pourquoi certains ont eu le droit de le faire et pourquoi nous, nous ne pouvons pas ?"*

Il est précisé à l'article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques- des zones UA et UB : ***Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.***
Dans le lexique national d'urbanisme il est précisé : ***Voies ou emprises publiques, la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique.***
Vous avez précisé en page 76 du règlement : ***voies= toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée)***

QUESTION 1: Pouvez-vous préciser si la création d'une voie de desserte privée permet de s'affranchir de la règle des 30 mètres, même si celle-ci est en impasse et ne dessert qu'une seule parcelle du simple fait qu'elle ne serait pas close sur rue ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE
Voies ou emprises publiques
Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.
Une modification de l'article 3 sera apportée afin d'être plus claire sur la notion « de desserte » qui peut porter à confusion.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
La réponse apportée par la commune laisse à penser que la création d'une voie en impasse ouverte à la circulation et desservant une maison permet de construire dans les fonds de parcelle, ceci étant une manière détournée d'annihiler l'objectif de préservation des cœurs d'îlots et la création d'une bande de constructibilité limitée à 30 mètres. Le commissaire enquêteur rappelle que le rapport de présentation en page 141 indique l'objectif de protection des cœurs d'îlot et fonds de jardins.

QUESTION 2 : L'emplacement réservé N° 5 (ER5) est destiné à la création d'une voirie, celle-ci permet de desservir des fonds de parcelles recevant une trame verte dite ***élément de paysage d'ordre écologique à protéger L123-1-5, alinéa 18.***
Pouvez-vous préciser l'utilité de cet emplacement réservé, sachant que la voie existe déjà et que les fonds de parcelles sont théoriquement inconstructibles ?

La référence à la loi devra être rectifiée article L123-1-5 paragraphe III alinéa 2.

RÉPONSE DE LA COMMUNE
L'emplacement réservé n°5 est maintenu pour la création d'une voirie en capacité de recevoir les camions journaliers de l'entreprise située en zone UX. Cet emplacement permettra à terme d'élargir la voirie existante et de la renforcer. Dans le cadre de ce PLU il n'est pas prévu d'urbaniser la pastille repérée au SDRIF qui prescrit sur cette zone une urbanisation future à 35 logements par hectare. Si cette urbanisation voit le jour, il sera important de se rattacher à des voiries en capacité à gérer le trafic, notamment l'avenue du Général de Gaulle.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
Nous devons retenir que l'acquisition par la collectivité de cet emplacement réservé, a pour objet de ménager l'avenir et de permettre l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui considéré comme un élément de paysage d'ordre écologique à protéger L123-1-5 alinéa 18.
Or comment un élément du paysage reconnu comme essentiel à protéger pourrait être réservé à une urbanisation future. Il y a une incohérence entre l'objectif recherché et les moyens retenus. D'autre part le terrain de l'entreprise est en contact direct avec la voie publique et est desservi actuellement par cette voie. Cet emplacement réservé ne peut avoir pour objectif de desservir cette entreprise et ne peut s'inscrire dans un intérêt publique nécessitant un investissement supporté par les habitants.

2- LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Le dossier de PLU comprend quatre OAP, le centre-bourg, l'avenue du Général de Gaulle, l'impasse du Tilleul, la rue de la croix St Pierre.
Des observations ont été formulées sur l'OAP n°2 avenue du Général de Gaulle et sur l'OAP N°3 l'impasse du Tilleul.
Pour l'OAP N°2, les propriétaires des terrains et bâtiments situés de l'autre côté de la RD 436 voient leur foncier classé en zone UX. Ils pensent que ce classement n'est pas économiquement viable, les occupants ont des baux précaires, les bâtiments ne sont pas équipés et proches de l'état de ruine. Ils souhaiteraient que cette zone UX soit intégrée à l'OAP d'autant plus qu'une partie est occupée par une maison d'habitation et ses dépendances.
QUESTION 3 : L'intégration de cette zone UX dans l'OAP ne permettrait-elle pas de traiter l'entrée de ville sur la départementale et n'offrirait-elle pas une souplesse d'aménagement supplémentaire ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE
Il a été question de reprendre ce secteur dans le cadre d'une OAP durant l'élaboration du PLU. Cependant ce secteur comporte un site BASIAS site potentiellement pollué et des

études de détermination de pollution doivent être effectuées afin de pouvoir ouvrir le site à une nouvelle urbanisation à destination d'habitat. Dans le cadre d'une procédure de révision allégée, si le site ne présente pas de problématique sanitaire, il pourrait être possible de reprendre ces parcelles dans un projet d'OAP et de permettre de traiter l'entrée de ville sur la départementale avec une urbanisation différente.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
En intégrant cette zone UX dans l'OAP, la commune pourrait contrôler le futur aménagement de cette entrée de ville. La dépollution des sols de ce site référencé BASIAS reste à la charge du propriétaire avant la vente ou dans le cadre de la vente. La commune n'indique pas sa position dans le cas ou le site présenterait une problématique sanitaire.
Il est difficilement compréhensible de lier un problème de pollution des sols (qui devra être réglé dans tous les cas) et le futur d'un aménagement d'entrée de ville.

Pour l'OAP N°3, l'impasse du Tilleul, des propriétaires sont venus se renseigner sur l'influence de l'OAP sur leur terrain non construit intégré dans cette zone. Les plans de l'OAP présentés dans le dossier ne font pas apparaître de principe d'implantation des constructions.
QUESTION 4 : Pouvez-vous rappeler les contraintes liées aux OAP pour les propriétaires fonciers situés dans la zone ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE
Le principe d'OAP n°3 prévoit la construction de nouveaux logements en deux phases, une première phase avec la construction de 20 logements et une seconde phase avec la construction de 10 logements. Cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation deux ans après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP « l'avenue du général de Gaulle ».
Afin d'être plus claire sur cette OAP, va être rajouté que « chaque phase doit faire l'objet d'une opération d'ensemble ».

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
Les orientations d'une OAP ne sont pas assimilables ni à un emplacement réservé, ni plus généralement à une servitude d'utilité publique, et peuvent de par leur teneur ne constituer qu'une prévision ne pouvant pas justifier un refus de permis de construire, ni partant faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir puisque ne faisant ainsi pas grief.(CE. 8 novembre 2017, pourvoi n°402.511).
Dans le cadre du présent PLU, les OAP sont intégrées dans les zones urbaines (UA et UB) et non dans des zones à urbaniser (AU). Les zones AU permettent de programmer les aménagements et de contrôler le foncier d'un secteur sensible.

La salle polyvalente actuelle est appelée à être déplacée dans le cadre de ce PLU. Ceci induit soit une désaffectation de l'équipement actuel et une urbanisation possible de ce secteur.

QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir créer une OAP à cet emplacement stratégique du centre du village ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

Il n'est pas prévu d'OAP sur ce secteur, car il s'agit de parcelles communales dont l'aménagement sera maîtrisé par la commune. De plus à l'heure d'aujourd'hui il n'y a pas de réflexions assez avancées pour pouvoir la notifier dans une OAP.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le terrain de la salle polyvalente actuelle est classée en zone UA, bénéficiant du règlement correspondant à la plus forte densité du bourg.

Étonnamment cet emplacement ne figure pas dans les potentialités du tissu urbain du rapport de présentation (page 42). Sa superficie représente environ 1 hectare. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation préférentiel (zone UA) devant accueillir 35 logements /ha suivant les directives du SDRIF.

La maîtrise foncière de la commune sur ces parcelles préserve d'une urbanisation au coup par coup, mais l'importance du potentiel constructible devrait l'inciter à classer ces terrains en zone AU pour lui permettre de mener la réflexion qu'elle indique ne pas avoir encore fait.

3- LA ZONE Ax

Sont classés en zone Ax, cinq petits ilots composés d'une ou deux constructions. La zone Ax est défini comme secteur à vocation d'activités économiques dans laquelle sont interdits les activités industrielles et artisanales, les entrepôts et les bureaux. Pour le secteur Ax seules sont autorisées les extensions limitées à 50m2.

Le classement en zone A de ces petits secteurs ne semblent pas correspondre avec la vocation de la zone.

QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir classé en zone UX ces secteurs plutôt qu'en zone Agricole inadaptée à l'usage existant ?

Souhaitez-vous maintenir des activités économiques non liées à l'agriculture dans ces secteurs ?

Quels seraient les activités que vous souhaiteriez voir se développer sur ces secteurs ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE

La desserte globale des parcelles situées en zone agricole n'est pas suffisante pour les classer en zone UX au PLU.
Les secteurs Ax sont maintenus, et aucun changement règlementaire envisagé. L'existant est maintenu.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
La réponse de la commune tend à démontrer que la reconnaissance de l'activité actuelle de ces secteurs comme non agricole l'obligerait à les équiper, voiries, assainissement, ce qu'elle ne souhaite pas faire.

4- LE MAINTIEN D'ACTIVITÉS ASSOCIATIVES AU CENTRE DU VILLAGE

Le PLU prévoit le transfert de la salle polyvalente actuelle vers une zone moins urbanisée située le long de la RD 436.
Plusieurs associations sont venues ensemble faire part de leurs inquiétudes pour cette nouvelle localisation : éloignée du centre-ville, nécessitant l'usage d'un véhicule, le long d'une voie très passante et relativement dangereuse pour les enfants, …
Que va devenir la salle actuelle, sera-t-elle conservée pour les associations ou le terrain sera-t-il vendu pour faire un lotissement ?
Pourquoi ne pas localiser la nouvelle salle polyvalente à proximité du lavoir et du terrain de foot actuel ?

QUESTION 6 : Les associations utilisent la salle des fêtes actuelles pour leurs activités. L'emplacement au centre du village est un gage à la fois d'animation mais aussi d'un accès facile pour tous.
Les nuisances créées à l'occasion de fêtes peuvent justifier un nouvel équipement et un nouvel emplacement, mais pour quelques occasions, doit-on prendre le risque de voir le village perdre son animation.
Pensez-vous programmer à court terme un équipement pour les associations proches du centre du village, indépendant de la nouvelle salle des fêtes et surtout accessible de manière sure pour les enfants et les parents ?
L'OAP N°1 ne devrait-elle pas intégrer une salle destinée aux associations ?

RÉPONSE DE LA COMMUNE
La salle actuelle ne sera pas conservée dans le futur.
La nouvelle salle ne peut être localisée à proximité du lavoir et du terrain de football actuel, car une risque de remontée de nappes sub-affleurantes est important, de plus lors des épisodes pluvieux d'il y a deux ans la zone était complétement inondée.
La commune est en réflexion concernant la salle des associations et fait partie de ses intentions pour la suite. Cependant la commune possède du foncier ailleurs que sur l'OAP

n°1 et ce foncier sera privilégié pour la création ou l'implantation d'une salle des associations.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
Le commissaire enquêteur prend note de la volonté de la commune de répondre à la demande des associations. Il regrette toutefois que dans sa réponse la commune n'ait pas donné plus d'indication sur l'emplacement du foncier qui pourrait être destiné à la salle des associations.

5- LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Ce sujet n'a été que très peu abordé au cours de l'enquête. Aucune observation n'a été formulée.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
Quelques habitants sont venus vérifier le périmètre délimité des abords des monuments classés et inscrits. Les quelques remarques verbales approuvaient l'établissement de ce nouveau périmètre.

Ce rapport relate l'objet et le déroulement de l'enquête, liste et analyse les observations du public ainsi que les réponses du maitre d'ouvrage.

Les conclusions sont exprimées dans un document séparé joint au présent rapport.

FIN DU RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE LE 23 NOVEMBRE 2019

LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

JEAN-CHARLES BAUVE

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

E1900076/77

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLES EN BRIE

PRÉAMBULE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions, susceptibles d'affecter l'environnement, cf. article L.123-2 du code de l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le maître d'ouvrage peut apporter des modifications à son projet à l'issue de l'enquête notamment pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations et/ou réserves du commissaire enquêteur sous condition que toutes ces modifications ne modifient pas l'économie générale du PLU.

Le maître d'ouvrage pourrait également, à la fin de l'enquête, au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, apporter à son projet, plan ou programme, des changements qui en modifieraient l'économie générale. Dans ce cas il lui faudrait demander à l'autorité organisatrice une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications.

Le dernier alinéa de l'article L.123-16 du code de l'environnement, prévoit que tout projet d'une collectivité territoriale, en cas de conclusions défavorables du commissaire-enquêteur ou de la commission, doit faire l'objet d'une délibération motivée de la part de ladite collectivité.

CONCLUSIONS

Il est demandé au commissaire enquêteur de donner une appréciation personnelle sur le projet et des conclusions motivées. Celles-ci même si elles tiennent compte des observations du public représentent son opinion personnelle.

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Conseil Municipal de MARLES en BRIE a délibéré le 19 septembre 2019 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi N° 2009-967 du 3 aout 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite Loi Grenelle 1 et de la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2.
La loi du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) a réformé profondément les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs fixés en matière de développement durable. En matière d'élaboration des PLU, la compétence des communautés de communes devient la norme et celle des communes l'exception. Pour MARLES EN BRIE la compétence est restée à la commune, la procédure initiale d'élaboration du PLU étant antérieure au 31 décembre 2015.
La commune de MARLES EN BRIE est située en Seine et Marne, 45 km à l'Est de Paris, à 10 km du parc Disneyland, à 10 km de Meaux.
Sa superficie est de 1 279 hectares réparti en 82,97 ha d'espaces urbanisés, 845,62 ha d'espaces agricoles, 350,28 ha d'espaces naturels.

Sa population est de 1 602 habitants au 1er janvier 2019, en constante augmentation (+25% entre 1999 et 2019).

Le SDRIF 2030 (schéma directeur d'ile de France) définit MARLES EN BRIE comme « agglomération des pôles de centralité » et imposant une densification des espaces déjà urbanisés. La carte de destination des sols fait apparaître 6 pastilles dont 4 à proximité de la gare et 2 dans le secteur urbain existant. Chaque pastille représente une capacité d'urbanisation de 25 ha. La densité moyenne de 35 logements /hectare qualifie le territoire communal comme « un des secteurs de développement à proximité des gares » avec un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, et de 15% de la densité humaine à l'horizon 2030.

Les objectifs déclarés du PLU de MARLES EN BRIE figurant au dossier sont :

- Organiser l'aménagement du territoire tout en maintenant un cadre champêtre
- Maintenir le caractère rural de la commune
- Organiser une urbanisation tri polaire (quartier de la Gare, Bourg ancestral, Cité Aumaître)
- Valoriser le secteur de la Gare
- Organiser le développement de l'emploi
- Protéger les terres agricoles les plus performantes
- Préserver les ressources sylvicoles
- Maintenir les composantes des mosaïques agricoles
- Protéger les lisières des massifs boisés
- Sauvegarder les milieux humides et renforcer la végétation ripisylve
- Protéger les cœurs d'îlot et les fonds de jardins
- Protéger les grandes entités paysagères
- Promouvoir une reprise de la croissance démographique maitrisée
- Planifier le développement urbain
- Contrôler le bâti sur les hameaux
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification
- Combler le déficit en logements aidés et en locatifs
- Une économie essentiellement rurale à conforter
- Maintenir le commerce en centre bourg
- Favoriser une mixité habitat-services autour de la gare

- Délocaliser la salle polyvalente
- Gérer l'assainissement
- Proposer un réseau de transports adéquat vers les pôles d'emploi alentours
- Améliorer et sécuriser les déplacements piétons et cycles
- Renforcer la desserte en télécommunications numériques
- Optimiser les capacités constructibles

LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2011:

Mise à disposition d'un cahier de suggestions qui permettra à chacun de communiquer ses remarques

Une information, sous formes de brochures communales et sur le site internet de la mairie de Marles en Brie

La mise à disposition du public des principales étapes du projet

Une réunion publique de présentation du projet suivie de débat

La concertation, rendue obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, a été continue tout au long du processus d'élaboration du PLU.

Articles dans le magazine municipal , février 2012, juillet 2015, janvier 2019

Débat sur le PADD en conseil municipal le 22 octobre 2012

Distribution sous pli du PADD et insertion dans journal municipal de juin 2013

Mise en ligne du PADD et du rapport de présentation

Réunion publique le 15 juin 2017 sur le retard et ses raisons (remplacement du bureau d'études) dans l'avancement du PLU

Présentation du projet en réunion publique le 6 février 2019

Le cahier d'observations mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration contenait deux observations, la commune a reçu 38 courriers de particuliers,

entrepreneurs et établissement. Ces demandes ont été étudiées, et ont fait pour certaines l'objet de rendez-vous avec le maire ou son adjoint à l'urbanisme.
En séance ordinaire le Conseil municipal le 12 mars 2019 a considéré que l'ensemble des modalités de la concertation définies dans la délibération du 19 septembre 2011 ont été remplies.
Les modalités et le bilan de cette concertation ont été joints au dossier d'enquête publique.

LES DOSSIERS SOUMIS À L'ENQUÊTE

Les deux dossiers soumis à l'enquête comprennent l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présenté en première partie du rapport.
Les dossier sont complets. Ils sont parfaitement lisibles et compréhensibles par le public.
Les documents graphiques sont détaillés et permettent un repérage facile pour les utilisateurs. On notera toutefois que les plans mériteraient de faire figurer le nom des voies pour faciliter leur lecture et le repérage pour leurs utilisateurs.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Madame la Première vice-présidente du Tribunal administratif de Melun par délégation de Madame la présidente a désigné le commissaire enquêteur le 15 mai 2019.
La commune de MARLES EN BRIE, autorité organisatrice de l'enquête publique unique et responsable du projet, a signé le 19 juillet 2019 l'arrêté N°2019/0107 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune et à l'établissement d'un périmètre délimité des abords des monuments inscrits et classés. Cet arrêté définissait les conditions de réalisation de l'enquête conformément à l'article R 123-2 du code de l'Environnement.
Préalablement à l'enquête une réunion relative à son organisation et à la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête a eu lieu le 31 mai 2019 en mairie de MARLES EN BRIE en présence de Monsieur le Maire Stéphanne BONNEL et de Madame Christiane RAYMOND Directrice Générale des Services, et de moi-même J. Ch. BAUVE commissaire enquêteur.
Au cours de cette réunion les dossiers de PLU et le PDA m'ont été présentés en détail.

La commune et le commissaire enquêteur se sont concertés par voie électronique et par téléphone pour organiser l'enquête et fixer les dates des permanences.
Les jours et heures ont été choisies pour permettre à un maximum de personnes de se rendre aux permanences. Les jours retenus ont été le lundi matin, le vendredi après-midi et le samedi matin.

L'enquête s'est déroulé du 16 septembre au 18 octobre 2019.

Les permanences ont eu lieu conformément à l'arrêté.
A l'issue de l'enquête j'ai clôturé le registre papier, collecté les courriers et les observations figurant sur le registre électronique (qui ont été insérés dans le registre papier).
L' enquête publique étant aujourd'hui terminée, je constate que :
L'information par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête
Les règles de publicité ont été observées,
Les dossiers d'enquête du PLU et du PDA conformes aux stipulations de la loi, ainsi qu'un registre d'enquête, un registre papier et un registre dématérialisé, ont été mis à la disposition du public , en mairie et sur un site dédié pendant toute la durée de l'enquête.
J'ai tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête, permettant au public qui le souhaitait de me rencontrer.
À ces quatre permanences de 3 heures chacune, la fréquentation a été ininterrompue. Au total 34 personnes ont toutes été reçues à leur demande soit individuellement soit en groupe.

A l'issue de l'enquête j'ai établi une synthèse des observations. Celle-ci a été remise à la mairie le 25 octobre 2019.
Le mémoire en réponse m'est parvenu par voie électronique le 13 novembre 2019.
Le rapport et les conclusions ont été transmis en mairie et au Tribunal administratif le 25 novembre 2019.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comme cela a été expliqué ci-dessus, cette enquête publique a suscité un intérêt important de la part du public. Cette appréciation est basée sur des enquêtes dont l'objet est identique et sur des communes comparables.

Un total de trente-trois (33) observations exprimées par 31 personnes ont été formulées, sur les registres papier et dématérialisé.

Ces observations ont permis de dégager 5 thèmes :

L'inquiétude sur la constructibilité et le développement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone Ax

La salle polyvalente

Le Périmètre délimité des Abords

LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

La commune a répondu à toutes les questions posées dans la synthèse des observations thème par thème.

Ce mémoire a permis de mieux expliquer les obligations faites à la commune par les documents supra-communaux mais aussi de mieux argumenter ses choix d'urbanisme.

Toutefois il est apparu au cours de cet échange que certains choix faits par la commune mériteraient une réflexion supplémentaire pour obtenir les objectifs recherchés notamment sur la préservation des éléments de paysage d'ordre écologique et les cœurs d'ilôts. En outre certains dispositifs des PLU comme les OAP pourraient être mieux utilisés.

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées le 17 mars 2019. Pour mémoire les PPA ont trois mois pour répondre, si leur réponse n'est pas parvenue dans ce délai leur avis est considéré comme favorable.

Quinze PPA ont exprimé leur avis dans le délai imparti : État, CCI Seine et Marne, CDPENAF, Chambre d'agriculture de Région Ile de France, La Chambre des métiers et de

l'Artisanat, Le Centre Régional de la Propriété Forestière, Le Conseil Régional d'Ile de France, GRT Gaz, Institut National de l'Origine et de la Qualité, CLE SAGE de l'Yerres, Seine et Marne Environnement, Sietom, RTE, Le Département de Seine et Marne 77, Le Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM).

Sur les 15 avis exprimés, tous ont émis un avis favorable avec des réserves facilement levables.
Tous ces avis et les réserves devront être pris en compte dans le document final. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de commenter ces avis.

APPRÉCIATION GLOBALE DU PROJET

La commune de MARLES EN BRIE au travers de la mise en révision de son PLU, redéfinit ses options de développement en matière d'urbanisme, pour les adapter aux exigences législatives.
Les grands objectifs de cette élaboration du document d'urbanisme ont été rappelés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et sont cités en première partie de ces conclusions. On retiendra de manière générale une volonté de protéger le bourg existant et de contenir l'urbanisation tout en répondant aux demandes en matière de logements exprimés dans les documents supra-communaux.
Le Périmètre Délimité des Abords de l'église St Germain d'Auxerre, du lavoir et de ses bassins, de son éolienne et du sol de la parcelle, permet de limiter les contraintes de protection aux secteurs du bourg directement concerné.

Je considère que les dossiers soumis à l'enquête répondent aux engagements pris lors de l'élaboration du document par le Conseil municipal et aux objectifs exprimés dans le PADD. L'établissement d'un PDA a permis au service de l'UDAP et à l'architecte des bâtiments de France de mener une réflexion sur le bourg et de déterminer plus précisément les secteurs qui méritent de préserver une harmonisation avec les monuments remarquables de la commune.

PORTÉES DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire peut émettre des conclusions assorties :

- D'un avis défavorable s'il estime que les arguments relatifs aux inconvénients du projet pris dans sa globalité sont trop importants par rapport à ses avantages.
- D'un avis favorable avec réserves.

  Les réserves formulées, pour être prises en compte, doivent pouvoir être levées dans le cadre de la procédure. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées par l'autorité organisatrice en l'occurrence la commune de MARLES EN BRIE, l'avis du commissaire enquêteur devrait être considéré comme défavorable.
- D'un avis favorable assorti de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion, en tant que commissaire enquêteur,

j'estime que :

Pour l'enquête publique relative au PLU et au PDA :

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et l'accès aux dossiers que ce soit en mairie ou en consultation dématérialisée a été aisé pendant toute la durée de l'enquête.
- Les obligations législatives en matière de publicité ont été respectées.
- Le public a été parfaitement informé et a pu s'exprimer librement.

Pour la partie de l'enquête relative à la révision du PLU :

- Le projet arrêté de PLU de la commune de MARLES EN BRIE répond aux **enjeux de développement urbain** initiés par la loi SRU et par le Schéma Directeur de la Région Ile de France.
- Les **caractéristiques urbaines** originales et paysagères de la commune qui nécessitent d'être préservées et mises en valeur sont correctement prises en compte.
- **L'étalement urbain** est contenu.
- **Le dossier** présenté à l'enquête est parfaitement clair et détaillé. Les objectifs et les

contraintes réglementaires sont bien définis. Des remarques ont été faites dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, elles devront être respectées. Certains documents, règlements et documents graphiques, devront être repris pour en renforcer la portée juridique.

- La **synthèse des observations** formulées par le public a permis à la commune d'apporter des réponses aux diverses interrogations, au travers de son mémoire. Celles-ci démontrent que des améliorations peuvent encore être apportées pour atteindre les objectifs souhaités.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont intégrées dans les zones UA et UB, ce qui ne permet pas d'en contrôler parfaitement leur développement.

- **Les zones classées Ax** contiennent des constructions qui autrefois étaient consacrées à l'agriculture, qui pour certaines accueillent aujourd'hui des activités économiques diverses que la commune souhaiteraient maintenir ou voir se développer mais que le faible niveau d'équipement rend précaire.

- **La protection des cœurs d'îlot** prônée dans le rapport de présentation n'est pas assurée par le règlement.

- **L'emplacement réservé n°5** est destiné à la création d'une voirie pour desservir une activité industrielle existante déjà desservie et pour permettre un accès vers une future urbanisation. Cette urbanisation se ferait sur un secteur préservé du PLU en tant que "élément de paysage d'ordre écologique à protéger article L.123-1-5 alinéa 18". Ceci n'est pas cohérent.

- **La désaffectation de la salle polyvalente** actuelle et la vente de son foncier afin de financer la construction d'une nouvelle salle polyvalente vers un lieu mieux desservi et où les nuisances sonores seront réduites ne peut qu'être louée. Toutefois ce choix génère des inconvénients pour l'usage quotidien de cet équipement, éloignement du centre bourg, difficulté d'accès pour les circulations douces, piétonnes et cyclistes, perte de vie au cœur du bourg. La commune devra veiller à maintenir au cœur du village les activités associatives non nuisantes. D'autre part la libération d'une surface foncière d'un hectare en centre-ville en zone d'urbanisation préférentielle pouvant accueillir jusqu'à 35 logements nécessite un accompagnement règlementaire

spécifique.

- **La zone UX située à l'entrée Nord** de la commune et à proximité immédiate de l'OAP n°2 et de la gare Sncf, comporte des bâtiments en baux précaires, non équipés et voués dans un avenir proche à la démolition. La commune doit dans un endroit aussi stratégique pour son environnement, prendre des dispositions règlementaires lui permettant de contrôler en premier lieu la dépollution éventuelle des sols et les futurs aménagements, activités, habitats, équipements.

Pour la partie de l'enquête relative à l'établissement d'un **Périmètre Délimité des Abords** de l'église St Germain d'Auxerre, du lavoir, de ses bassins, de son éolienne et du sol de la parcelle :

- Le dossier est clair, les objectifs affirmés,
- la modification apportée comparée au périmètre des 500 mètres et au périmètre de protection des Monuments historiques (PPM) n'altère pas la mise en valeur des monuments concernés.
- La cité Aumaître partie intégrante de la commune de MARLES EN BRIE mais isolée et située à l'extrémité Sud de la commune, est exclue dans ce PDA de la protection au titre des monuments de MARLES mais est incluse dans le PDA de FONTENAY TRESIGNY. Donc les servitudes applicables à ces constructions sont maintenues.

En conséquence, et pour toutes ces raisons

Je donne

UN AVIS FAVORABLE

Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Sur le Périmètre de protection des Abords de l'église St Germain d'Auxerre, du lavoir, de ses bassins, de son éolienne et du sol de la parcelle,

de la commune de MARLES EN BRIE

Assorti de sept (7) recommandations (cf. page suivante)

RECOMMANDATIONS :

1- **Revoir la rédaction de l'article 3 et de l'article 6 des zones UA et UB en corrélation avec l'objectif de préservation des cœurs d'îlots exprimé dans le rapport de présentation. Par exemple il pourrait être précisé dans le règlement que la bande des 30 mètres dans les zones UA et UB (article 6) est mesurée à partir des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, exception faite pour les OAP et les zones AU dans lesquelles la bande de 30 mètres sera mesurée à partir des voies nouvelles.**
2- **Revoir dans le règlement les schémas qui accompagnent l'article 3 des zones UA et UB qui sont contradictoires avec la rédaction: le schéma montre l'implantation d'une construction nouvelle au-delà de la bande des 30 mètres (interdit par le règlement) et un accès nouveau en appendice supérieur à 8 mètres (interdit par le règlement).**
3- **Intégrer la zone UX située à l'entrée nord de la commune dans l'OAP n° 2.**
4- **Créer des zones AU dans les emprises des OAP situées en zone UA (OAP N°1 et OAP N°3) pour en maitriser le développement sur une base juridique solide.**
5- **Créer une Zone AU sur l'emprise des futurs aménagements de l'emprise foncière de la salle polyvalente existante.**
6- **Maintenir des salles associatives dans le cœur du bourg en les mentionnant dans la programmation des zones AU ou dans les OAP.**
7- **Mettre en cohérence la définition de la zone Ax (à vocation d'activités économiques) avec le règlement notamment l'article 1 et 2**

FIN DES CONCLUSIONS

Le 23 novembre 2019

Le commissaire enquêteur désigné par Le Tribunal Administratif de Melun

Jean-Charles BAUVE

PIÈCES ANNEXES

E19000076/77

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARLES EN BRIE

ARRÊTÉ n° 2019/0107

COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE

- : -

ARRÊTÉ DU MAIRE

Prescrivant une enquête publique unique pour la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Marles-en-Brie, pour la création d'un périmètre délimité (P.D.A.) des abords autour de l'église Saint-Germain-d'Auxerre, classée monument historique, et du lavoir, son éolienne et les bassins et le sol sis voirie Charlot, inscrit au titre des monuments historiques

Le Maire de la Commune de Marles-en-Brie,

Vu l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme,

Vu l'article L. 621-30 du code du patrimoine,

Vu les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement,

Vu la délibération du conseil municipal de Marles-en-Brie, du 19 septembre 2011, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune de Marles-en-Brie et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat en conseil municipal du conseil municipal de Marles-en-Brie, du 22 octobre 2012, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D),

Vu la délibération du conseil municipal de Marles-en-Brie, n° 2019/12/03/01 du 12 mars 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Marles-en-Brie,

Vu la délibération du conseil municipal de Marles-en-Brie, n° 2019/12/03/02 du 12 mars 2019, donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) autour de l'église Saint-Germain-d'Auxerre, classée monument historique, et du lavoir communal, inscrit au titre des monuments historiques, proposé par l'architecte des Bâtiments de France et la suppression des périmètres monuments historiques cité Aumaître,

Vu les avis recueillis conformément à l'article L. 132-11 du code de l'urbanisme, sur le projet de plan local d'urbanisme, des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code précité, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissement publiques de coopération intercommunale conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme,

Vu la décision n° E19000076/77, du 15 mai 2019, délivrée par la présidente du tribunal administratif de Melun, désignant M. Jean-Charles Bauve, en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique unique pour la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Marles-en-Brie et pour la création d'un périmètre délimité des abords pour les monuments historiques classé (église Saint-Germain-d'Auxerre), et inscrit (lavoir communal, son éolienne et ses bassins),

Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé, du 16 septembre 2019, à 9 heures, au 18 octobre 2019 à 17 heures 30, à une enquête publique unique sur le projet révision du plan local d'urbanisme de la commune de Marles-en-Brie et sur la création d'un périmètre modifié des abords autour de l'église Saint-Germain, classée monument historique et du lavoir communal avec ses bassins extérieurs, son éolienne et le sol de la parcelle, situé chemin rural n° 2 dit de la voirie Charlot, inscrit au titre des monuments historique en totalité.

Article 2 : M. Jean-Charles Bauve, architecte, est désigné par le tribunal administratif de Melun, en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique unique prévue à l'article 1er.

Article 3 : Du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie au public, à savoir du lundi au samedi, le matin, de 9 heures à 12 heures, et le vendredi, l'après-midi, de 13 heures 30 à 17 heures 30, seront tenus à la disposition du public au secrétariat de la mairie de Marles-en-Brie :

- le dossier de projet de révision du plan local d'urbanisme auquel seront annexés les avis des personnes publiques associées ou consultées,
- le dossier de création du périmètre délimité des abords autour de l'église Saint-Germain, classé monument historique, et du lavoir, son éolienne, ses bassins, et le sol de la parcelle inscrit au titre de monuments historiques,
- et un registre d'enquête ouvert par le maire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier de projet de révision du plan local d'urbanisme auquel seront annexés les avis des personnes publiques associées ou consultées, et le dossier de création du périmètre délimité des abords autour de l'église Saint-Germain-d'Auxerre, classée monument historique, et du lavoir, son éolienne, ses bassins, et le sol de la parcelle inscrit au titre de monuments historiques, seront également consultables sur le site internet de la mairie : https://www.marlesenbrie.fr et sur le site : https://www.registre-dematerialise.fr/1491.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et annexes et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre d'enquête ou les adresser, par écrit, à la mairie de Marles-en-Brie – Place de la Mairie, 77610 Marles-en-Brie, à l'attention du commissaire enquêteur.
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête public auprès de la mairie de Marles-en-Brie dès la publication du présent arrêté.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique à l'adresse courriel : enquête-publique-1491@registre-dematerialise.fr. ou sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/1491. Les propositions transmises par courriel seront importées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Les observations, propositions et contre-propositions du public, sont consultables :

- en mairie, pour le registre papier,
- à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/1491 pour le registre dématérialisé.

Article 4 : Il n'y a pas eu d'évaluation environnementale, car la commune de Marles-en-Brie ne possédant ni site Natura 2000 sur son territoire, ni en limite, le projet de P.L.U. n'est pas systématiquement soumis à évaluation environnementale. De plus, le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) étant antérieur au 1er février 2013, la révision du P.L.U. de Marles-en-Brie n'est pas soumise à une procédure du cas par cas.

Article 5 : M. Jean-Charles Bauve, architecte, commissaire enquêteur, siègera à la mairie de Marles-en-Brie où il recevra les observations écrites ou orales :

- le lundi 16 septembre 2019, de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 27 septembre 2019, de 14 heures à 17 heures,
- le samedi 12 octobre, de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 18 octobre 2019, de 14 heures à 17 heures.

SP.PROV
22.07.19

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.
Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine le maire de Marles-en-Brie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de de Marles-en-Brie disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, M. Jean-Charles Bauve transmettra au maire de la commune de Marles-en-Brie, les dossiers de l'enquête accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et ses conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif de Melun.
Les rapports, conformes aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, relateront le déroulement de l'enquête et examineront les observations, propositions et contre-propositions recueillis. Les conclusions motivées seront consignées dans des documents séparés précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables aux projets. Une copie des rapports et des conclusions motivées seront déposées en mairie de Marles-en-Brie et sur les sites internet : https://www.marlesenbrie.fr et https://www.registre-dematerialise.fr/1491 pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : Le conseil municipal de Marles-en-Brie se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme et le périmètre délimité des abords autour de l'église Saint Germain d'Auxerre, du lavoir, son éolienne, ses bassins et le sol de la parcelle en totalité. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique unique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de P.L.U. en vue de cette approbation.

Article 9 : Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés localement et dans le département. Il sera également publié sur les sites internet : https://www.marlesenbrie.fr et https://www.registre-dematerialise.fr.

Le présent arrêté et l'avis de mise à l'enquête publique unique du projet de révision du plan local d'urbanisme et du projet de création d'un périmètre délimité des abords, seront publiés par voie d'affiches en continu sur les panneaux municipaux d'information, 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise :

- Mesdames la Préfète de Seine-et-Marne et Sous-Préfète de Provins,
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun, bureau des commissaires enquêteurs,
- Monsieur Jean-Charles Bauve, commissaire enquêteur.

MAIRIE de MARLES-en-BRIE SEINE-ET-MARNE

Fait à Marles-en-Brie, le 19 juillet 2019
Le Maire,

Stéphane Bonnel

Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte le. 20 juillet 2019
Date d'affichage : 20 juillet 2019

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MARLES EN BRIE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE

CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS POUR L'ÉGLISE SAINT-GERMAIN-D'AUXERRE ET LE LAVOIR ET SON ÉOLIENNE

en application de l'arrêté n° 2019/0107 du 19 juillet 2009 du maire de Marles-en-Brie

L'enquête publique unique aura lieu,
du 16 septembre 2019 à 9 heures au 18 octobre 2019 à 17 heures.

Il sera procédé à une enquête publique unique, du 16 septembre 2019 à 9 heures, au 18 octobre 2019 à 17 heures, soit pendant 33 jours consécutifs, sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et sur la création d'un périmètre délimité des abords pour l'église Saint-Germain-d'Auxerre, classée monument historique et le lavoir communal avec ses bassins extérieurs, son éolienne et le sol de la parcelle située chemin rural n° 2 dit de la voire Charlot, inscrit dans sa totalité au titre des monuments historiques.

M. Jean-Charles Bauve, architecte, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par la présidente du tribunal administratif de Melun.

Les pièces des dossiers et un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie de Marles-en-Brie pendant la durée de l'enquête du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, à savoir :

- Les lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi et samedi, le matin, de 9 heures à 12 heures,
- Le vendredi, l'après-midi, de 13 heures 30 à 17 heures 30.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Marles-en-Brie – Place de la Mairie 77610 MARLES-EN-BRIE.
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Marles-en-Brie dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la mairie : https://www.marlesenbrie.fr et sur le site : https://www.registre-dematerialise.fr/1491.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique à l'adresse courriel : enquête-publique-1491@registre-dematerialise.fr. ou sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/1491. Les propositions transmises par courriel seront importées dans le registre dématérialisé et donc visibles et consultables par tous.

Le commissaire enquêteur, siègera en mairie de Marles-en-Brie et se tiendra à la disposition du public le :

- lundi 16 septembre 2019, de 9 heures à 12 heures,
- vendredi 27 septembre 2019, de 14 heures à 17 heures,
- samedi 12 octobre 2019, de 9 heures à 12 heures,
- et le vendredi 18 octobre 2019, de 14 heures à 17 heures.

A l'issue de l'enquête, une copie des rapports et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Marles-en-Brie et à la préfecture de Melun pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet : www.marlesenbrie.fr.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal se prononcera par délibérations sur l'approbation du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords pour l'église Saint-Germain-d'Auxerre, classée monument historique et, le lavoir communal avec ses bassins extérieurs, son éolienne et le sol de la parcelle située chemin rural n° 2 dit de la voire Charlot. Le conseil municipal pourra au vu des conclusions de l'enquête publique unique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de plan local d'urbanisme en vue de son approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Christiane Raymond, secrétaire générale de la mairie de Marles-en-Brie.

Le Maire
Stéphane Bonnel

DATE D'AFFICHAGE :

Monsieur Stéphane BONNEL
Maire de la commune de MARLES EN BRIE
Place de la Mairie
77610 MARLES EN BRIE

Lagny le 25 octobre 2019

REF: ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MARLES EN BRIE ainsi que L'ÉTABLISSEMENT D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS POUR LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS ET INSCRITS .

OBJET: SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Monsieur le Maire,
Pour faire suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est déroulée entre le 16 septembre et le 18 octobre 2019, nous vous prions de trouver ci-après la synthèse des observations formulées par le public.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai reçu durant les quatre permanences de trois heures chacune, de nombreux habitants de votre commune, particulièrement intéressés par les extensions d'urbanisation et par la situation règlementaire de leurs biens fonciers.
Les quatre permanences ont permis de recevoir au total trente-quatre personnes. Pour votre information, sur des enquêtes ayant le même objet, sur des communes comparables, la fréquentation aux permanences peut varier de 10 à 30 personnes, exceptionnellement plus .

Pour Marles en Brie 419 de vos concitoyens ont consulté le dossier sur le site dédié et 674 ont téléchargé le dossier. Ils ont formulé des observations soit oralement lors des permanences soit sur le registre dématérialisé et très peu sur le registre papier.

Ce courrier et sa pièce jointe vous ont été remis en mains propres et constituent la synthèse des observations mentionnée à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Vous trouverez joint à la présente un tableau des observations regroupés par thèmes.

Ils reflètent les préoccupations des habitants de MARLES EN BRIE et notamment :

- La constructibilité
- Les OAP
- La zone Ax
- Le maintien d'activités associatives au centre du village
- Le périmètre délimité des abords

1- LA CONSTRUCTIBILITÉ

La plupart des demandes exprimées lors de l'enquête sont relatives aux classements et à la réglementation affectant les parcelles. Il s'agit de demandes privées limitées à la propriété et n'entrent pas dans une demande collective relative à l'évolution de l'urbanisation de la commune. La bande de constructibilité limitée à 30 mètres de la voie en zone UA et UB pose question à un certain nombre de propriétaires. Le sentiment général est l'incompréhension, "*pourquoi certains ont eu le droit de le faire et pourquoi nous, nous ne pouvons pas ?*"

Il est précisé à l'article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques- des zones UA et UB : ***Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.***
Dans le lexique national d'urbanisme il est précisé : ***Voies ou emprises publiques, la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique.***
Vous avez précisé en page 76 du règlement : ***voies= toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée)***

QUESTION 1: Pouvez-vous préciser si la création d'une voie de desserte privée permet de s'affranchir de la règle des 30 mètres, même si celle-ci est en impasse et ne dessert qu'une seule parcelle du simple fait qu'elle ne serait pas close sur rue ?

QUESTION 2 : L'emplacement réservé N° 5 (ER5) est destiné à la création d'une voirie, celle-ci permet de desservir des fonds de parcelles recevant une trame verte dite ***élément de paysage d'ordre écologique à protéger L123-1-5, alinéa 18.***
Pouvez-vous préciser l'utilité de cet emplacement réservé, sachant que la voie existe déjà et que les fonds de parcelles sont théoriquement inconstructibles ?
La référence à la loi devra être rectifiée article L123-1-5 paragraphe III alinéa 2.

2- LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Le dossier de PLU comprend quatre OAP, le centre-bourg, l'avenue du Général de Gaulle, l'impasse du Tilleul, la rue de la croix St Pierre.

Des observations ont été formulées sur l'OAP n°2 avenue du Général de Gaulle et sur l'OAP N°3 l'impasse du Tilleul.
Pour l'OAP N°2, les propriétaires des terrains et bâtiments situés de l'autre côté de la RD 436 voient leur foncier classé en zone UX. Ils pensent que ce classement n'est pas économiquement viable, les occupants ont des baux précaires, les bâtiments ne sont pas équipés et proches de l'état de ruine. Ils souhaiteraient que cette zone UX soit intégrée à l'OAP d'autant plus qu'une partie est occupée par une maison d'habitation et ses dépendances.
QUESTION 3 : L'intégration de cette zone UX dans l'OAP ne permettrait-elle pas de traiter l'entrée de ville sur la départementale et n'offrirait-elle pas une souplesse d'aménagement supplémentaire ?

Pour l'OAP N°3, l'impasse du Tilleul, des propriétaires sont venus se renseigner sur l'influence de l'OAP sur leur terrain non construit intégré dans cette zone. Les plans de l'OAP présentés dans le dossier ne font pas apparaître de principe d'implantation des constructions.
QUESTION 4 : Pouvez-vous rappeler les contraintes liées aux OAP pour les propriétaires fonciers situés dans la zone ?

La salle polyvalente actuelle est appelée à être déplacée dans le cadre de ce PLU. Ceci induit soit une désaffectation de l'équipement actuel et une urbanisation possible de ce secteur.
QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir créer une OAP à cet emplacement stratégique du centre du village ?

3- LA ZONE Ax

Sont classés en zone Ax, cinq petits ilots composés d'une ou deux constructions. La zone Ax est défini comme secteur à vocation d'activités économiques dans laquelle sont interdits les activités industrielles et artisanales, les entrepôts et les bureaux. Pour le secteur Ax seules sont autorisées les extensions limitées à 50m2.
Le classement en zone A de ces petits secteurs ne semblent pas correspondre avec la vocation de la zone.

QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir classé en zone UX ces secteurs plutôt qu'en zone Agricole inadaptée à l'usage existant ?
Souhaitez-vous maintenir des activités économiques non liées à l'agriculture dans ces secteurs ?
Quels seraient les activités que vous souhaiteriez voir se développer sur ces secteurs ?

4- LE MAINTIEN D'ACTIVITÉS ASSOCIATIVES AU CENTRE DU VILLAGE

Le PLU prévoit le transfert de la salle polyvalente actuelle vers une zone moins urbanisée située le long de la RD 436.
Plusieurs associations sont venues ensemble faire part de leurs inquiétudes pour cette nouvelle localisation : éloignée du centre-ville, nécessitant l'usage d'un véhicule, le long d'une voie très passante et relativement dangereuse pour les enfants, …
Que va devenir la salle actuelle, sera-t-elle conservée pour les associations ou le terrain sera-t-il vendu pour faire un lotissement ?
Pourquoi ne pas localiser la nouvelle salle polyvalente à proximité du lavoir et du terrain de foot actuel ?

QUESTION 6 : Les associations utilisent la salle des fêtes actuelles pour leurs activités. L'emplacement au centre du village est un gage à la fois d'animation mais aussi d'un accès facile pour tous.
Les nuisances créées à l'occasion de fêtes peuvent justifier un nouvel équipement et un nouvel emplacement, mais pour quelques occasions, doit-on prendre le risque de voir le village perdre son animation.
Pensez-vous programmer à court terme un équipement pour les associations proche du centre du village indépendant de la nouvelle salle des fêtes et surtout accessible de manière sure pour les enfants et les parents ?
L'OAP N°1 ne devrait-elle pas intégrer une salle destinée aux associations ?

5- LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Ce sujet n'a été que très peu abordé au cours de l'enquête. Aucune observation n'a été formulée.

Nous vous remercions par avance des réponses que vous voudrez bien nous apporter et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jean-Charles Bauve, commissaire enquêteur

PJ : Tableau des observations, observations formulées lors des permanences, scan du registre papier intégrant les observations dématérialisées.

ENQUETE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU ET DU PDA DE MARLES EN BRIE

LISTE DES OBSERVATIONS ET RÉPARTITION PAR THÈME					
	CONSTRUCTIBILITÉ	LES OAP	ZONE Ax	SALLE POLYVALENTE	PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
M. KOUACH Daoud	1				
M. MAFOUTA Timothée	1				
M. ROCLIN Charles	1				
Mme ASTRUC Josette	1				
M. GOGLY Jean-Louis		1			
Mme LAGNON	1		2		
M. et Mme PÉAN	1				
MM PRIMARD Georges et François	1	1			
M. ONN	1				
Mme BESSEGA	1				
M. et Mme TOURNEFIER	1				
M. FERIAUD Clément	1		1		
M. BOCKLER Jean-Marie					1
M. CHARLES Jacques		1			
M. GARRIC Claude	1	1			
M.et Mme GARRIC Christophe	1	1			
M. et Mme DA COSTA CARNEIRO	1				
Mme MAILLARD		1			
M. PELLETIER Bertrand		1			
Mme CORMIER Sylvie	1				
M. NOURY Jean-Paul				1	
ASSOCIATION DES MARLOUPIAUX				1	
ASSOCIATION MARLMOUV'				1	
ASSOCIATIONS DES JOUEURS D'ÉCHECS				1	
M. GUYOT				1	
M. PORTHEAULT Jacques	1				
Mme VINEY Myriam	1				
TOTAL	17	7	3	5	1
	51,52%	21,21%	9,09%	15,15%	3,03%
TOTAL OBSERVATIONS	**33**				

COMMUNE DE MARLES EN BRIE
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLU ET À L'ÉTABLISSEMENT D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS POUR LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSÉS ET INSCRITS.

COMPTE RENDU DES PERMANENCES DU COMISSAIRE ENQUÊTEUR

1° PERMANENCE le 16/09/19

M. KOUACHE Daoud
Propriétaire des parcelles à l'angle de l'avenue du général de Gaulle et du chemin rural n°16
ZA276 et ZA277.
Sa maison est construite sur la parcelle voisine, il souhaite construire sur le terrain à l'angle qui est classé en zone A et sur lequel il y a un emplacement réservé pour la réalisation d'un carrefour.
Ce projet de carrefour d'après M. Kouache a été abandonné (information de M. le Maire à M. Kouache)
M. Kouache aurait souhaité construire deux maisons (pour ses fils) et un bâtiment pour le bureau d'études techniques de son fils. (voir courrier remis ce jour)
Le classement en zone A et l'emplacement réservé ER4 rend le projet de M. Kouache impossible.
Il souhaite que la dimension de l'ER4 soit revue et corresponde au véritable besoin et que le terrain retrouve une constructibilité à l'image des terrains voisins.

M. MAFOUTA Timothée
Propriétaire 42 rue Olivier à Marles
Ancien corps de ferme ; il souhaiterait que l'ensemble de sa parcelle soit classé en zone UA mais la bande constructible de 30 mètres coupe en deux sa parcelle

M. ROCLIN Charles
34 bis rue Caron MARLES
Voulait des renseignement sur la constructibilité de la parcelle située derrière sa maison.
Parcelle classée en zone N.

Mme ASTRUC Josette
30 rue Caron MARLES
Souhaite diviser sa parcelle pour faire un lotissement de 4 ou 5 lots. Le PLU prévoit article UA6.7, UA7.3, UA8.2 un examen au cas par cas.

2° PERMANENCE LE 27/09/19

M. GOGLY Jean-Louis 15 rue du Champlat JOUY/Morin
Propriétaires des parcelles 890 et 893 au centre du village situés dans l'OAP impasse des Tilleuls. Ses terrains sont intégrés dans l'OAP. Comment ça se passe ?

Mme LAGNON parcelle 346 à l'est du centre village, souhaite construire en fond de parcelle desservie par une autre rue existante mais limité à 30 mètres de la rue et inconstructible dans les 30 mètres de l'autre rue.

M et MME PÉAN Jean-Marc et Geneviève 34 ter rue Caron
Venus se renseigner sur la constructibilité du fond de leur parcelle classée espace vert protégé.

MM. PRIMARD Georges et François
Propriétaire de la zone UX de l'autre côté de la départementale au niveau de la gare
Le terrain cadastré 669 670 et 167 est occupé par une maison et ses dépendances : Classement UX au PLU inadapté
Parcelle 169 et une partie de 170 occupé par une ancien dock de matériaux , loués en bail précaire à plusieurs artisans (paysagiste, échafaudage, électricien), bâtiments anciens en pierres de pays et couvert en tuile loués sans électricité sans eau. Pas d'aménagement possible.

Souhaite que ces terrains soient intégrés dans l'OAP n° 2.

M. ONN et Mme BESSEGA propriétaire des parcelles 412 et 416 devenu constructibles en zone UB

M et Mme TOURNEFIER parcelle 417, 36 rue Pillot situé au sud de la commune. Terrain classé en zone UB et desservit par une voie privée.

M. FERIAUD Clément terrain classé en zone Ax avec un hangar et une maison d'habitation.
Le hangar non destiné à l'activité agricole, est utilisé par un garagiste et un marchand de bois.
M. Feriaud souhaite acheter cette propriété
Le projet consiste à aménager la maison existante en gite et construire une salle de réception d'environ 300m2.
Maintenir les activités dans le hangar existant.
Problème règlement flou, article A1 interdit en zone A les constructions à usage d'activité industrielle, entrepôt, activité artisanale, bureau mais la zone Ax est définie comme zone à vocation d'activités économiques.
Il serait utile de préciser le règlement sur la zone Ax et de permettre les extensions supérieurs à 50m2 dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation et au développement de l'activité économique de la zone.

M. BOCKLER Jean Marie
Renseignements sur le lavoir, la protection, le périmètre délimité des abords, le nombre de logements programmé, l'OAP N°1.

M. ROCLIN 2eme visite
Constructibilité du terrain en fond de parcelle appartenant à la mairie et desservi par l' ER5.
Terrains classé en zone N.

3° PERMANENCE LE 12/10/19

M. CHARLES Jacques 22 rue d'Ourceaux
Terrain intégré dans l'OAP N° 3

MM. PRIMARD Georges et François (2eme visite)
François Primard est venu déposer un plan d'aménagement de ses parcelles avec un découpage différent entre zone UB et zone UX en tenant compte du fait qu'une partie est occupée par une maison d'habitation et non un bâtiment artisanal.

M. Claude GARRIC 23 rue d'Ourceaux
M. Garric Christophe et Delphine
Souhaite faire retirer la parcelle 894 de l'OAP N°3
Leur parcelle était classée en zone UA précédemment et est maintenant intégrée dans l'OAP ce qui les empêche de réaliser leur projet.
Est-il envisageable d'extraire cette parcelle de l'OAP et de permettre sa constructibilité dans l'immédiat sans obérer les aménagements futurs ?

M et Mme Da COSTA CARNEIRO 36 rue Caron MARLES en BRIE
Propriétaire d'un grand terrain classé zone verte rue Caron et en zone N . Ils auraient souhaité qu'il soit classé constructible.

Mme MAILLARD 15 rue d'Ourceaux
M. PELLETIER Bertrand 45 rue d'Ourceaux
Renseignement sur les OAP N°1 et N°3

Mme Sylvie CORMIER 38 rue PILLOT Marles en Brie
Propriétaire d'un terrain dans la Cité Aumaitre proche de la Houssaye
Souhaiterait découper son terrain avec une voie de desserte

M. NOURY Jean Paul 11 rue des Chapelles Bourbons
Renseignement sur la salle polyvalente

Association des Marloupiaux (enfants de 3 à 10 ans) Mme PIASECKI présidente
Association Marlmouv' (Zoumba) Mme PUISOT présidente
M. GUYOT
Association des Joueurs d'échecs M. et Mme LYNCH

Proposition de maintien de l'activité des associations à l'intérieur du village proche du centre. L'implantation de la salle actuelle est très satisfaisante et pratique, elle permet aux familles des déplacements urbains doux, à pied ou en vélos.
Pourquoi ne pas implanter une salle des fêtes à côté du terrain de foot plutôt que loin du centre et le long d'une voie dangereuse pour les enfants ?

Une piste cyclable empruntant l'ancienne voie de chemin de fer serait utile pour relier Fontenay Trésigny.

4eme PERMANENCE LE 18/10/19

Monsieur PORTHEAULT Jacques et Madame VINEY Myriam 32 rue Caron MARLES
Ne comprend pas que son terrain ne soit pas constructible du fait de la règle des 30 mètres alors qu'il y a la place pour construire. C'est la même chose pour les voisins limitrophes.
Le terrain est classé en zone UA.

FIN DU COMPTE RENDU

SÉRIS Guy
3 rue PÉDRO
94510 LA QUEUE EN BRIE

REÇU 18 SEP. 2019
146412

Monsieur le Maire
Mairie de Marles en Brie
77610 Marles en Brie

Indivision SÉRIS / AUBÉ
Terrain cadastré ZH n° 262

La queue en Brie le 9 sept 2019.

Monsieur le Maire,

Nous vous confirmons notre demande du 27 novembre 2011, pour le passage en terrain constructible de la parcelle cadastrée ZH n° 262

Nous vous savons reconnaissants d'étudier ce dossier lors de la consultation du renouvellement du PLU.

Vous remerciant de votre diligence, et dans l'attente de votre réponse,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire nos respectueuses salutations.

Remis en mains propres, le 14/10/19
[illegible]

Monsieur Claude GARRIC
23 rue d'Ourceaux
77610 Marles en Brie
01 64 25 26 24

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Marles en Brie
Place de la mairie
77610 Marles en Brie

Objet :
Demande de maintien en zone UA du terrain cadastré n°894

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse par la présente, ma demande de maintien de la parcelle cadastrée section 000 C04 n°894 sise impasse du tilleul dans la zone UA.

Je vous invite donc à redéfinir les limites de « l'OPA 3 de l'impasse du tilleul » en excluant la parcelle n°894.

Je vous informe que depuis juin 2017, nous étions en contact avec monsieur LAVOINE adjoint chargé de l'urbanisme concernant un projet immobilier sur ce terrain. Nous lui avions demandé de nous indiquer la préemption qui serait faite pour l'élargissement de la route. A l'issue de ces différentes rencontres en mairie, il nous avait demandé d'attendre l'enfouissement de la ligne électrique prévue pour 2019 avant de pouvoir répondre à ce projet.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération respectueuse.

Claude GARRIC

12-10-2019

5

Observation n°2

Déposé le 27 Septembre 2019
Par Mafouta Timothée

A l'attention du commissaire enquêteur Marles, le 27 septembre 2019
Monsieur Jean-Charles Bauve,

Mairie de Marles-en-Brie
place de la Mairie
77610 Marles en brie

Bonjour,

J'habite la commune de Marles en Brie depuis 12 ans avec toute ma famille.

J' aime cette commune et je suis très intéressé par les activités et le développement de notre commune.

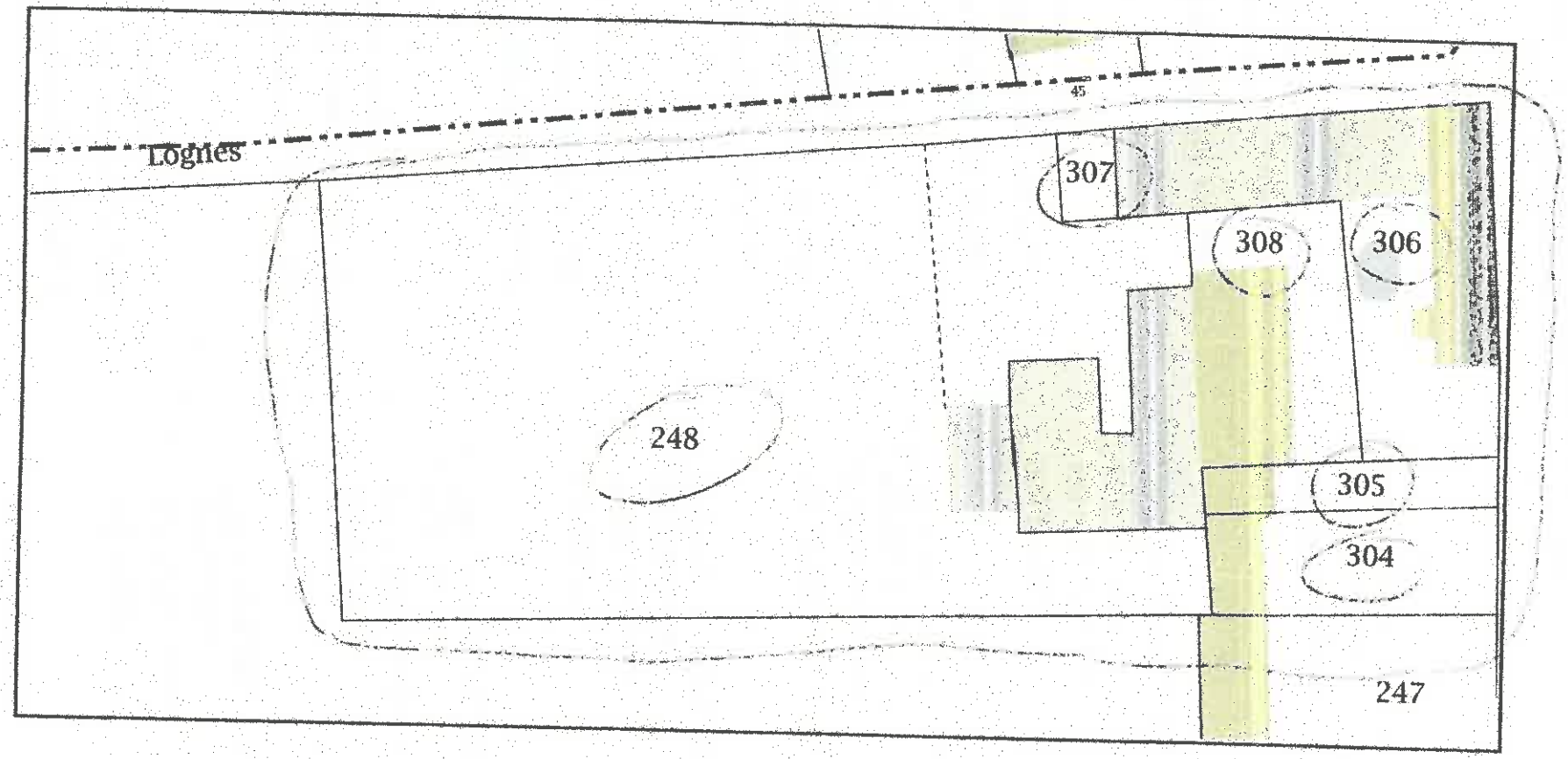
C'est donc naturellement que je saisie cette opportunité de l'enquête publique unique pour la révision du plan local d'Urbanisme de la commune de Marles en Brie.

Je souhaite en effet, que vous examinez cette demande de rendre constructible mon terrain composé de six parcelles:
000 ZH 304; 000 ZH 305; 000 ZH 306; 000 ZH 307; 000 ZH 308; 000 ZH 248.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de mes salutations distinguées.

1 document joint.

cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Mr et Mme TOURNEFIER André
36 rue Pillot
77610 Marles en brie

26 septembre 2019

Mairie de Marles en brie

Monsieur le Commissaire enquêteur
2 place de la Mairie

77610 Marles en brie

Monsieur le commissaire,

Nous avons pris connaissance de la révision du plan d'occupation des sols, par la présente nous vous déposons notre requête concernant la modification du cadastre pour notre parcelle 417 classée actuellement en zone Nj soit reclassée partiellement en zone UC (constructible) parcelle située 36 rue Pillot 77610 Marles en brie

Nous restons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires .

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande , nous vous en remercions par avance ,et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos sentiments distingués .

Mr Tournefier

8

Remis en mains propres le 16/09/19

Nazim KOUACHE
32B avenue du Général de Gaulle
77610 MARLES-EN-BRIE
Tel : 06.58.22.09.54
@ : n.kouache@phitech-energies.com

Marles-en-Brie, le 13 septembre 2019,

1/2

Objet : Présentation d'un projet de construction pour la réalisation deux résidences principales et d'une maison à usage professionnel.

Monsieur,

Je souhaitais vous rédiger ce courrier afin de vous partager dans un premier temps notre projet, ensuite vous décrire les différentes démarches effectuées et pour finir les problèmes rencontrés.

Je m'appelle Nazim Kouache, j'ai 35 ans, je vis actuellement dans la maison de mes parents à Marles-en-Brie, je suis célibataire (*mais pour peu de temps* encore, *car je compte déposer un dossier de mariage à la mairie de Marles-en-Brie d'ici le début du mois d'octobre*), je suis gérant d'une entreprise dans les énergies renouvelables depuis près 4 ans et demi et qui se développe plutôt bien. Je loue depuis quelques années des locaux professionnels du côté de Gretz-Armainvilliers (77), je cherche depuis plus de deux ans deux biens immobiliers à acheter, un à usage personnel et un autre professionnel et tous cela avec un accord de ma banque. Un de mes frères loue un appartement à La Houssaye en Brie (*mon frère Yani KOUACHE, travaille en tant que responsable projet dans mon entreprise*), nous sommes une famille soudée et souhaiterions vivre à proximité de chez nos parents, tous ces éléments nous ont amené à penser que nous pourrions envisager de faire une demande de permis de construire sur le terrain familial de Marles-en-Brie *(près de 3000m²)* afin de pouvoir avoir notre résidence principale mais aussi créer nos bureaux pour ma société « PHITECH » (*bureaux sans nuisance puisque c'est un bureau d'études techniques*).

Pour cela, j'ai sollicité un rendez-vous avec Monsieur Le Maire, ce qui m'a été accordé, durant ce rendez-vous, en présence de mon père également, nous avons pu exposer notre projet, ce qui selon les dires de Monsieur Le Maire, c'est un projet fort intéressant, viable et qu'il pourrait nous appuyer. Il m'a été demandé deux choses durant ce rendez-vous, positionner sur un plan, les maisons sur notre terrain et ensuite d'avoir la certitude qu'une partie du terrain n'était pas en zone humide. A la suite de quoi, j'ai imprimé un plan avec les maisons implantées et je suis allé extraire sur le site officiel de la « DRIEE ILE DE FRANCE » la localisation des zones humides de notre village, qui nous démontrait bien que notre terrain ne présentait pas de risque d'humidité.

Lors du deuxième rendez-vous avec Monsieur Le Maire et une des ses adjointes, mon père et moi avions présenté l'ensemble de ces éléments, il a nous a été dit qu'il y avait une réelle faisabilité, qu'ils ne voyaient aucun frein à la réalisation de notre projet. Cependant, point très important, puisque nous parlons de projets immobiliers à fort investissement, nous nous étions mis d'accord sur le fait que nous ne démarrerions rien, sans réelle étude des sols par un bureau d'étude spécialisé, puisque je ne voulais pas courir le risque de m'endetter à la banque pour une maison sur un sol potentiellement humide. Pour cela, j'ai demandé les coordonnées du maitre d'œuvres avec qui la Mairie de Marles-en-Brie, avait réalisé les études du PLU. Il

10

s'agit du cabinet CREUZAT, avec qui nous sommes entrés en contact afin d'obtenir un devis pour cette prestation. Après 8 jours, nous nous sommes permis de les relancer et à notre grand étonnement, il nous a été dit que notre demande de devis ne pourra être pris en considération et donc se retrouve annulée sans motif ou explication…réponse étrange provenant d'un maitre d'œuvres, mais en même temps nous recevions un courrier de la mairie nous expliquant que ce n'est pas parce que nous ferions appel à un bureau d'études et qu'il démontrerait que le sol ne serait pas humide que nous aurions la certitude de pouvoir construire sur notre terrain…

En résumé, nous sommes passé d'échanges avec un appuie de Monsieur Le Maire et une volonté de nous aider à la concrétisation de notre projet à un refus d'études de notre sol et à des absences de réponse pour un autre rendez-vous.

Informations complémentaires :

Je m'étais rendu à la réunion du PLU de notre village, l'idée de créer une résidence principale et mes bureaux est venu aussi du fait que dans le PLU, il était indiqué que le village souhaiterait conserver les jeunes actifs, créer des logements, créer des emplois, développer l'axe de « l'avenue de la gare » et en toute objectivité, mon projet répondait à tout cela. Je m'étais même engagé dans le cadre du développement de ma société à recruter et à former des jeunes en difficulté ou des personnes sans emploi.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

Nazim KOUACHE.

Arguments pour cette modification

12 bis

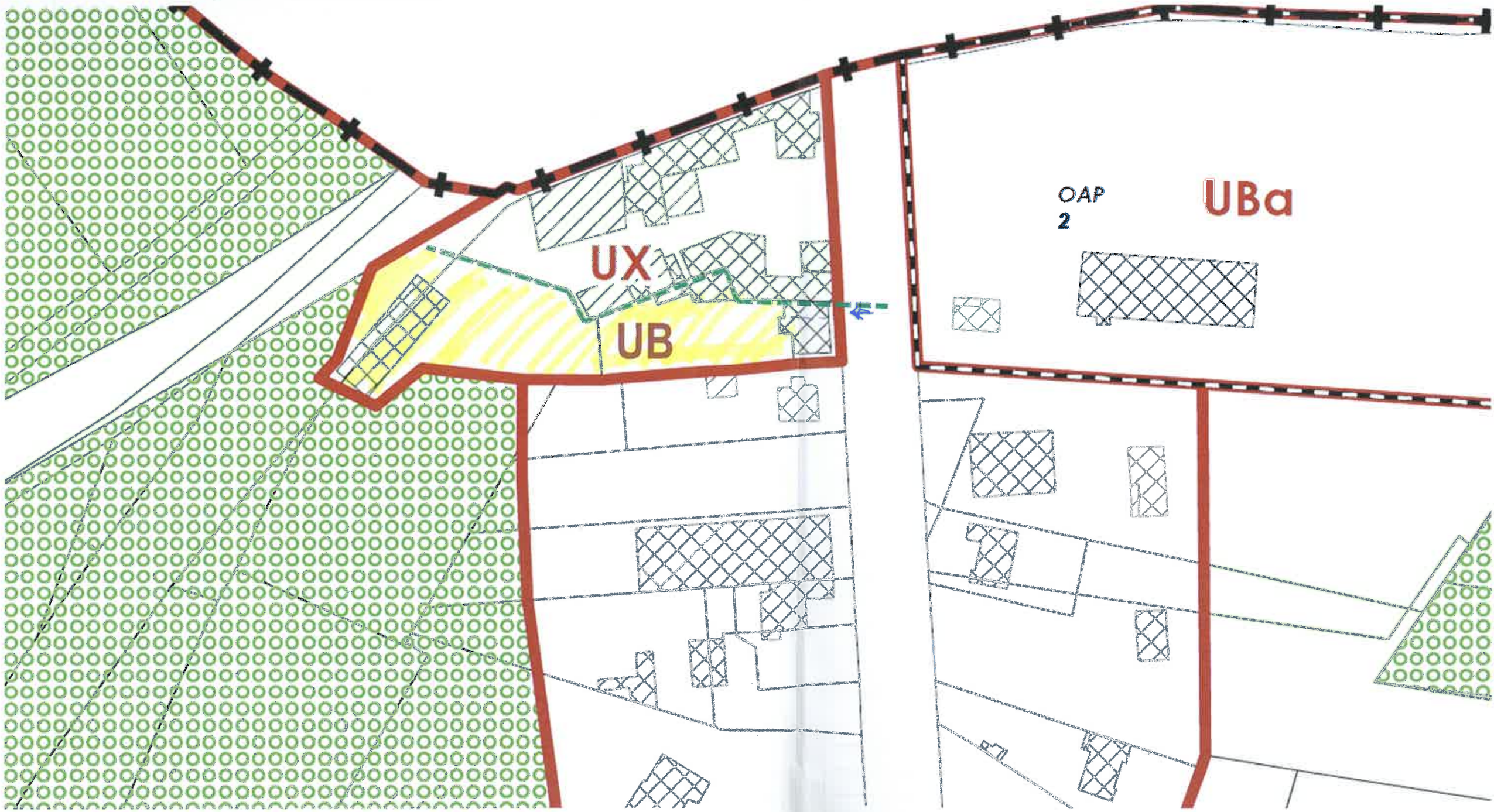
Dans la mesure où l'on réintègre le pavillon en zone UB, il serait cohérent de réintégrer aussi dans la zone UB la partie déjà urbanisée de la 168.
Cela permettrait notamment de donner accès à la partie boisée de cette parcelle . Sinon on créerait un bois enclavé par la zone UX dont personne ne bénéficierait.

Il faut rappeler que la partie actuellement classée UX de la parcelle 168 (zone Tomtom/hangar vert) ne faisait pas vraiment partie de l'entreprise.
C'était plus une surface de dégagement au fond de l'entrepôt, avec un hangar type agricole et une aire de stockage temporaire à l'air libre, ... ce qui se voit avec l'implantation des bâtiments concentrée sur la parcelle 169,

En modifiant ainsi la découpe UX/UB, on réduit la surface UX facilitant une éventuelle reconversion de cette zone.
La surface ~~est~~ étant plus petite cela représente un investissement plus facilement accessible pour un artisan ou une PME en création.

Au passage, on note que sur la version en ligne du site internet du cadastre, le hangar sur la parcelle 168 est correctement positionné.

Réintégration du pavillon en zone UB : ---------



Observations / Enquête Publique / PLU de Marles-en-Brie

Expéditeur : philippe monjanel (pmonjanel@yahoo.fr)

À : enquete-publique-1491@registre-dematerialise.fr

Date : lundi 14 octobre 2019 à 17:40 UTC+2

Bonjour,

dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Marles en Brie, les propriétaires indivis des parcelles ZA 351 et ZA 539 (54 rue d'ourceaux) demandent une modification du plan de zonage de leurs parcelles comme mentionné dans le plan ci joint.

Les lignes pointillées Limites Actuelles en bleu et Limites Futures en rouge de zone A/UB du plan joint décrive la modification demandée qui est cohérente et d'équité avec le zonage des propriétés voisines de la rue d'Ourceaux.

Cordialement,

Philippe Monjanel

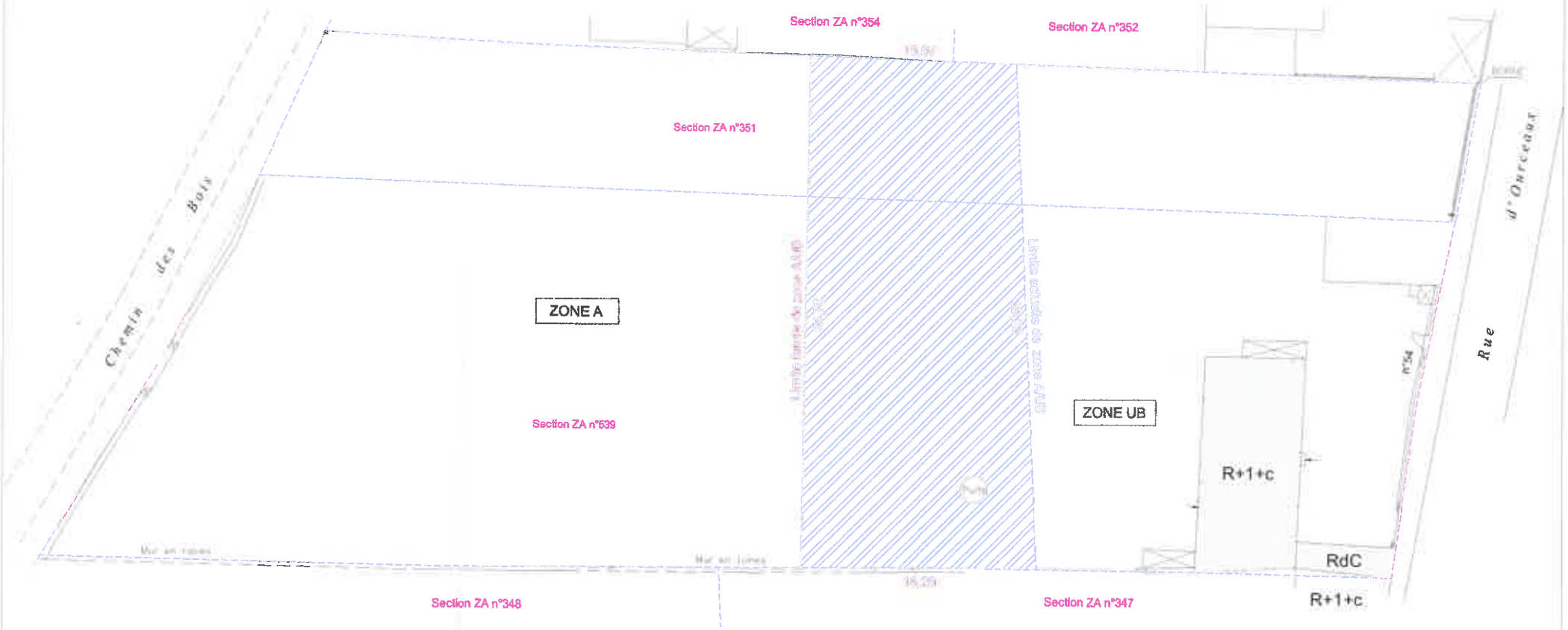
16 domaine de la Forêt
78490 - Montfort L'Amaury
06 89 444 768

2019-10-14_Limite PLU.pdf
122.9kB

En l'absence d'accusé de réception électronique à mon courriel, je transmets notre demande également par courrier -
PJ : Plan de zonage

Limite de zonage

1. Les limites portées au présent document ont été définies par l'application graphique du parcellaire cadastral et n'ont en aucun cas valeur de délimitation foncière.
2. La limite de zonage est issue du plan de zonage fourni par la commune de Ma rles en Brie.



Cabinet Denis BRACHET
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Paris
17, rue du Sergent Bauchat 75012 Paris
Tél. : 01.44.74.36.80
Mail: paris@cabinet-brachet.fr

DOSSIER : 15-2877	DATE : 14 octobre 2019	PLAN NUMÉRO : 1	INDICE : a

GÉOMÈTRE-EXPERT

Echelle : 1/300

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	REPONSE DE LA COMMUNE
1- LA CONSTRUCTIBILITÉ La plupart des demandes exprimées lors de l'enquête sont relatives aux classements et à la réglementation affectant les parcelles. Il s'agit de demandes privées limitées à la propriété et n'entrent pas dans une demande collective relative à l'évolution de l'urbanisation de la commune. La bande de constructibilité limitée à 30 mètres de la voie en zone UA et UB pose question à un certain nombre de propriétaires. Le sentiment général est l'incompréhension, *"pourquoi certains ont eu le droit de le faire et pourquoi nous, nous ne pouvons pas ?"* **Il est précisé à l'article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques- des zones UA et UB : *Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.*** **Dans le lexique national d'urbanisme il est précisé : *Voies ou emprises publiques, la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique.*** **Vous avez précisé en page 76 du règlement : *voies= toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée)*** **QUESTION 1: Pouvez-vous préciser si la création d'une voie de desserte privée permet de s'affranchir de la règle des 30 mètres, même si celle-ci est en impasse et ne dessert qu'une seule parcelle du simple fait qu'elle ne serait pas close sur rue ?** **QUESTION 2 : L'emplacement réservé N° 5 (ER5) est destiné à la création d'une voirie, celle-ci permet de desservir des fonds de parcelles recevant une trame verte dite *élément de paysage d'ordre écologique à protéger L123-1-5, alinéa 18.*** **Pouvez-vous préciser l'utilité de cet emplacement réservé, sachant que la voie existe déjà et que les fonds de parcelles sont théoriquement inconstructibles ?** **La référence à la loi devra être rectifiée article L123-1-5 paragraphe III alinéa 2.**	**<u>Question 1 :</u>** **Voies ou emprises publiques** Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques. Une modification de l'article 3 sera apportée afin d'être plus claire sur la notion « de desserte » qui peut porter à confusion. **<u>Question 2 :</u>** L'emplacement réservé n°5 est maintenu pour la création d'une voirie en capacité de recevoir les camions journaliers de l'entreprise située en zone UX. Cet emplacement permettra à terme d'élargir la voirie existante et de la renforcer. Dans le cadre de ce PLU il n'est pas prévu d'urbaniser la pastille repérée au SDRIF qui prescrit sur cette zone une urbanisation future à 35 logements par hectare. Si cette urbanisation voit le jour, il sera important de se rattacher à des voiries en capacité à gérer le trafic, notamment l'avenue du Général de Gaulle.

2- LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) Le dossier de PLU comprend quatre OAP, le centre-bourg, l'avenue du Général de Gaulle, l'impasse du Tilleul, la rue de la croix St Pierre. Des observations ont été formulées sur l'OAP n°2 avenue du Général de Gaulle et sur l'OAP N°3 l'impasse du Tilleul. Pour l'OAP N°2, les propriétaires des terrains et bâtiments situés de l'autre côté de la RD 436 voient leur foncier classé en zone UX. Ils pensent que ce classement n'est pas économiquement viable, les occupants ont des baux précaires, les bâtiments ne sont pas équipés et proches de l'état de ruine. Ils souhaiteraient que cette zone UX soit intégrée à l'OAP d'autant plus qu'une partie est occupée par une maison d'habitation et ses dépendances. **QUESTION 3 : L'intégration de cette zone UX dans l'OAP ne permettrait-elle pas de traiter l'entrée de ville sur la départementale et n'offrirait-elle pas une souplesse d'aménagement supplémentaire ?**	**Question3 :** Il a été question de reprendre ce secteur dans le cadre d'une OAP durant l'élaboration du PLU. Cependant ce secteur comporte un site BASIAS site potentiellement pollué et des études de détermination de pollution doivent être effectuées afin de pouvoir ouvrir le site à une nouvelle urbanisation à destination d'habitat. Dans le cadre d'une procédure de révision allégée, si le site ne présente pas de problématique sanitaire, il pourrait être possible de reprendre ces parcelles dans un projet d'OAP et de permettre de traiter l'entrée de ville sur la départementale avec une urbanisation différente.
Pour l'OAP N°3, l'impasse du Tilleul, des propriétaires sont venus se renseigner sur l'influence de l'OAP sur leur terrain non construit intégré dans cette zone. Les plans de l'OAP présentés dans le dossier ne font pas apparaître de principe d'implantation des constructions. **QUESTION 4 : Pouvez-vous rappeler les contraintes liées aux OAP pour les propriétaires fonciers situés dans la zone ?**	**Question 4 :** Le principe d'OAP n°3 prévoit la construction de nouveaux logements en deux phases, une première phase avec la construction de 20 logements et une seconde phase avec la construction de 10 logements. Cette OAP pourra être ouverte à l'urbanisation deux ans après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP « l'avenue du général de Gaulle ». Afin d'être plus claire sur cette OAP, va être rajouté que « chaque phase doit faire l'objet d'une opération d'ensemble ».

La salle polyvalente actuelle est appelée à être déplacée dans le cadre de ce PLU. Ceci induit soit une désaffectation de l'équipement actuel et une urbanisation possible de ce secteur. **QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir créer une OAP à cet emplacement stratégique du centre du village ?**	**<u>Question 5 :</u>** Il n'est pas prévu d'OAP sur ce secteur, car il s'agit de parcelles communales dont l'aménagement sera maîtrisé par la commune. De plus à l'heure d'aujourd'hui il n'y a pas de réflexions assez avancées pour pouvoir la notifier dans une OAP.
3- LA ZONE Ax Sont classés en zone Ax, cinq petits ilots composés d'une ou deux constructions. La zone Ax est défini comme secteur à vocation d'activités économiques dans laquelle sont interdits les activités industrielles et artisanales, les entrepôts et les bureaux. Pour le secteur Ax seules sont autorisées les extensions limitées à 50m2. Le classement en zone A de ces petits secteurs ne semblent pas correspondre avec la vocation de la zone. **QUESTION 5 : Pourquoi ne pas avoir classé en zone UX ces secteurs plutôt qu'en zone Agricole inadaptée à l'usage existant ?** **Souhaitez-vous maintenir des activités économiques non liées à l'agriculture dans ces secteurs ?** **Quels seraient les activités que vous souhaiteriez voir se développer sur ces secteurs ?**	**<u>Question 5 :</u>** La desserte globale des parcelles situées en zone agricole n'est pas suffisante pour les classer en zone UX au PLU. Les secteurs Ax sont maintenus, et aucun changement règlementaire envisagé. L'existant est maintenu.

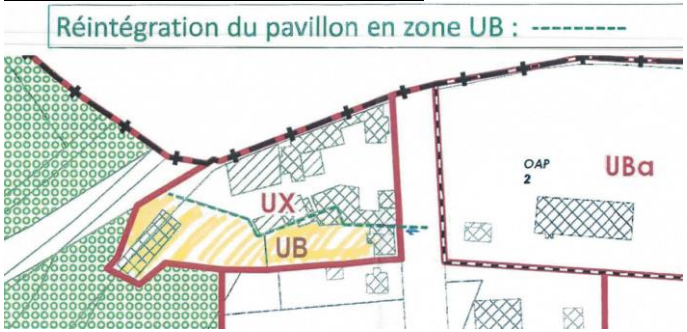
4- LE MAINTIEN D'ACTIVITÉS ASSOCIATIVES AU CENTRE DU VILLAGE Le PLU prévoit le transfert de la salle polyvalente actuelle vers une zone moins urbanisée située le long de la RD 436. Plusieurs associations sont venues ensemble faire part de leurs inquiétudes pour cette nouvelle localisation : éloignée du centre-ville, nécessitant l'usage d'un véhicule, le long d'une voie très passante et relativement dangereuse pour les enfants, … Que va devenir la salle actuelle, sera-t-elle conservée pour les associations ou le terrain sera-t-il vendu pour faire un lotissement ? Pourquoi ne pas localiser la nouvelle salle polyvalente à proximité du lavoir et du terrain de foot actuel ? **QUESTION 6 : Les associations utilisent la salle des fêtes actuelles pour leurs activités. L'emplacement au centre du village est un gage à la fois d'animation mais aussi d'un accès facile pour tous.** **Les nuisances créées à l'occasion de fêtes peuvent justifier un nouvel équipement et un nouvel emplacement, mais pour quelques occasions, doit-on prendre le risque de voir le village perdre son animation.** **Pensez-vous programmer à court terme un équipement pour les associations proche du centre du village indépendant de la nouvelle salle des fêtes et surtout accessible de manière sure pour les enfants et les parents ?** **L'OAP N°1 ne devrait-elle pas intégrer une salle destinée aux associations ?**	**<u>Question 6 :</u>** La salle actuelle ne sera pas conservée dans le futur. La nouvelle salle ne peut être localisée à proximité du lavoir et du terrain de football actuel, car une risque de remontée de nappes sub-affleurantes est important, de plus lors des épisodes pluvieux d'il y a deux ans la zone était complétement inondée. La commune est en réflexion concernant la salle des associations et fait partie de ses intentions pour la suite. Cependant la commune possède du foncier ailleurs que sur l'OAP n°1 et ce foncier sera privilégier pour la création ou l'implantation d'une salle des associations.
5- LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS Ce sujet n'a été que très peu abordé au cours de l'enquête. Aucune observation n'a été formulée.	OK

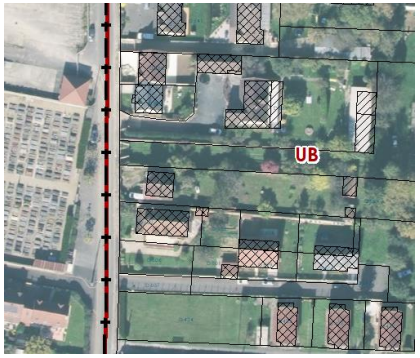
COMPTE RENDUS DES PERMANENCES	REPONSE DE LA COMMUNE
M. KOUACHE Daoud Propriétaire des parcelles à l'angle de l'avenue du général de Gaulle et du chemin rural n°16 ZA276 et ZA277. Sa maison est construite sur la parcelle voisine, il souhaite construire sur le terrain à l'angle qui est classé en zone A et sur lequel il y a un emplacement réservé pour la réalisation d'un carrefour. Ce projet de carrefour d'après M. Kouache a été abandonné (information de M. le Maire à M. Kouache) M. Kouache aurait souhaité construire deux maisons (pour ses fils) et un bâtiment pour le bureau d'études techniques de son fils. (voir courrier remis ce jour) Le classement en zone A et l'emplacement réservé ER4 rend le projet de M. Kouache impossible. Il souhaite que la dimension de l'ER4 soit revue et corresponde au véritable besoin et que le terrain retrouve une constructibilité à l'image des terrains voisins.	**<u>Réponse à M. Kouache Daoud</u>** Le terrain en question correspond à l'emplacement réservé n°4 pour l'aménagement d'un carrefour de façon sécurisé sur la commune. Il est à noter que la commune de Marles-en-Brie souhaite créer une zone d'équipement d'intérêt collectif (UE) accueillant des habitants, associations, jeunes etc. De plus la communauté de communes du Val Briard a installé ses bureaux sur la commune des Chapelles Bourbon, et l'accès au pôle communautaire se fait par la route des Chapelles-Bourbon. Par conséquent il est important pour la commune de prévoir un emplacement réservé afin de créer un carrefour sécuritaire permettant de relier la future zone d'équipement de façon sécurisé, tout comme aller au pôle communautaire du Val Briard. Ce nouveau carrefour entre la route des Chapelles-Bourbon et la rue Caron et la RD 436 permettra de sécuriser l'entrée de ville de Marles-en-Brie et de permettre une bonne intégration de sa zone d'équipement futur.
M. MAFOUTA Timothée Propriétaire 42 rue Olivier à Marles Ancien corps de ferme ; il souhaiterait que l'ensemble de sa parcelle soit classé en zone UA mais la bande constructible de 30 mètres coupe en deux sa parcelle	**<u>Réponse à M. Mafouta Timothée</u>** Le PLU reprend l'intégralité des bâtiments en zone

M. ROCLIN Charles 34 bis rue Caron MARLES Voulait des renseignement sur la constructibilité de la parcelle située derrière sa maison. Parcelle classée en zone N. Mme ASTRUC Josette 30 rue Caron MARLES Souhaite diviser sa parcelle pour faire un lotissement de 4 ou 5 lots. Le PLU prévoit article UA6.7, UA7.3, UA8.2 un examen au cas par cas.	UA, il est prévu une constructibilité de 30 mètres par rapport au domaine public afin d'éviter le morcellement des terres et des constructions en second rideau. **<u>Réponse à M. Roclin Charles</u>** Dont acte **<u>Réponse à Mme Astruc Josette</u>** Non il ne s'agit pas d'un examen au cas par cas, *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme »* Il s'agit de signifier que pour chaque lot créé les règles des articles 6, 7 et 8 devront être respectées.
2° PERMANENCE LE 27/09/19 M. GOGLY Jean-Louis 15 rue du Champlat JOUY/Morin Propriétaires des parcelles 890 et 893 au centre du village situés dans l'OAP impasse des Tilleuls. Ses terrains sont intégrés dans l'OAP. Comment ça se passe ?	**<u>Réponse à M. Gogly Jean-Louis</u>** Les parcelles de M. Gogly situées dans l'OAP Impasse du Tilleuls sont donc soumises à l'OAP et aux volontés communales. Si projet sur cette zone, le projet devra se conformer aux directives de l'OAP.

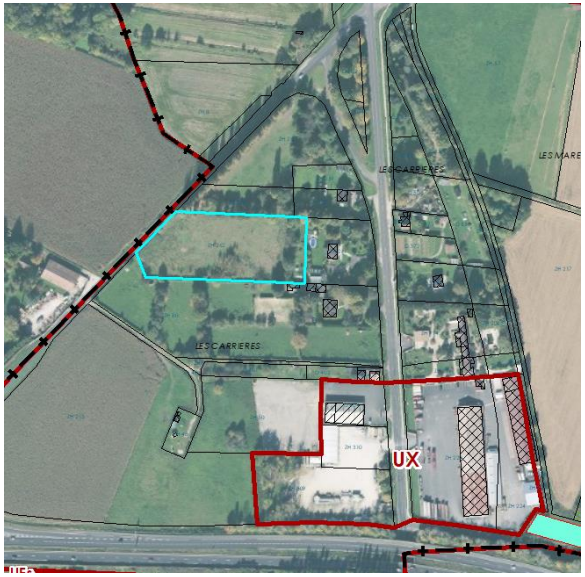
Mme LAGNON parcelle 346 à l'est du centre village, souhaite construire en fond de parcelle desservie par une autre rue existante mais limité à 30 mètres de la rue et inconstructible dans les 30 mètres de l'autre rue.	**Réponse à Mme Lagnon** La limite constructible est fixée sur la rue d'Ourceaux. Les parcelles le long du chemin des bois sont inconstructibles. Un ajout au règlement va permettre d'éclaircir la règle de constructibilité « Article UB6 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte *<u>situées en zone constructible</u>*. »
M et MME PÉAN Jean-Marc et Geneviève 34 ter rue Caron Venus se renseigner sur la constructibilité du fond de leur parcelle classée espace vert protégé.	**<u>Réponse à M. et Mme Péan</u>** Dont acte
MM. PRIMARD Georges et François Propriétaire de la zone UX de l'autre côté de la départementale au niveau de la gare Le terrain cadastré 669 670 et 167 est occupé par une maison et ses dépendances : Classement UX au PLU inadapté Parcelle 169 et une partie de 170 occupé par une ancien dock de matériaux , loués en bail précaire à plusieurs artisans (paysagiste, échafaudage, électricien), bâtiments anciens en pierres de pays et couvert en tuile loués sans électricité sans eau. Pas d'aménagement possible. Souhaite que ces terrains soient intégrés dans l'OAP n° 2.	**<u>Réponse à Messieurs Primard</u>** Il a été question de reprendre ce secteur dans le

	cadre d'une OAP durant l'élaboration du PLU. Cependant ce secteur comporte un site BASIAS site potentiellement pollué et des études de détermination de pollution doivent être effectuées afin de pouvoir ouvrir le site à une nouvelle urbanisation à destination d'habitat. Dans le cadre d'une procédure de révision allégée, si le site ne présente pas de problématique sanitaire, il pourrait être possible de reprendre ces parcelles dans un projet d'OAP et de permettre de traiter l'entrée de ville sur la départementale avec une urbanisation différente.
M. ONN et Mme BESSEGA propriétaire des parcelles 412 et 416 devenu constructibles en zone UB	**Réponse à M. Onn et Mme Bessega** Dont acte
M et Mme TOURNEFIER parcelle 417, 36 rue Pillot situé au sud de la commune. Terrain classé en zone UB et desservit par une voie privée.	**Réponse à M. et Mme Tournefier** Dont acte
M. FERIAUD Clément terrain classé en zone Ax avec un hangar et une maison d'habitation. Le hangar non destiné à l'activité agricole, est utilisé par un garagiste et un marchand de bois. M. Feriaud souhaite acheter cette propriété Le projet consiste à aménager la maison existante en gite et construire une salle de réception d'environ 300m2. Maintenir les activités dans le hangar existant. Problème règlement flou, article A1 interdit en zone A les constructions à usage d'activité industrielle, entrepôt, activité artisanale, bureau mais la zone Ax est définie comme zone à vocation d'activités économiques. Il serait utile de préciser le règlement sur la zone Ax et de permettre les extensions supérieurs à 50m2 dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation et au développement de l'activité économique de la zone.	**Réponse à M. Feriaud** Le règlement de la zone Ax est un règlement adapté pour permettre aux installations a vocation économiques déjà existantes à la date du PLU de pouvoir perdurer et s'étendre au maximum sur 50m² lié à l'habitat. Il n'est pas souhaitable d'autoriser plus de 50m² d'extension dans les secteurs agricoles de la commune.
M. BOCKLER Jean Marie Renseignements sur le lavoir, la protection, le périmètre délimité des abords, le nombre de logements programmé, l'OAP N°1.	**Réponse à M. Bockler** Dont acte

M. ROCLIN 2eme visite Constructibilité du terrain en fond de parcelle appartenant à la mairie et desservi par l' ER5. Terrains classé en zone N.	**Réponse à M. Roclin** Dont acte
3° PERMANENCE LE 12/10/19 M. CHARLES Jacques 22 rue d'Ourceaux Terrain intégré dans l'OAP N° 3 MM. PRIMARD Georges et François (2eme visite) François Primard est venu déposer un plan d'aménagement de ses parcelles avec un découpage différent entre zone UB et zone UX en tenant compte du fait qu'une partie est occupée par une maison d'habitation et non un bâtiment artisanal. M. Claude GARRIC 23 rue d'Ourceaux M. Garric Christophe et Delphine Souhaite faire retirer la parcelle 894 de l'OAP N°3 Leur parcelle était classée en zone UA précédemment et est maintenant intégrée dans l'OAP ce qui les empêche de réaliser leur projet. Est-il envisageable d'extraire cette parcelle de l'OAP et de permettre sa constructibilité dans l'immédiat sans obérer les aménagements futurs ?	**Réponse à M. Charles** Dont acte **Réponse à Messieurs Primard**  La commune est favorable à la reprise de la parcelle d'habitation en zone UB. Le zonage ne reprendra pas le schéma présenté ci-dessus et sera adapté. **Réponse à M. Garric** La parcelle 894 fait partie d'un projet d'ensemble, concernée par une OAP. La commune souhaite phaser dans le temps les constructions, cette OAP ne pourra débuter qu'une fois l'OAP de l'avenue du général de Gaulle terminée. La parcelle est maintenue dans l'OAP afin de pouvoir avoir un projet

M et Mme Da COSTA CARNEIRO 36 rue Caron MARLES en BRIE Propriétaire d'un grand terrain classé zone verte rue Caron et en zone N . Ils auraient souhaité qu'il soit classé constructible.	d'ensemble. **<u>Réponse à M. et Mme Da Costa</u>** L'arrière des fonds de jardins rue Caron sont concernées par la présence d'une canalisation de gaz. Les terrains sont maintenus en zone Naturelle afin d'éviter toutes constructions à proximité de la canalisation de gaz et des boisements.
Mme MAILLARD 15 rue d'Ourceaux M. PELLETIER Bertrand 45 rue d'Ourceaux Renseignement sur les OAP N°1 et N°3	**<u>Réponse à Mme Maillard et M. Pelletier</u>** Dont acte
Mme Sylvie CORMIER 38 rue PILLOT Marles en Brie Propriétaire d'un terrain dans la Cité Aumaitre proche de la Houssaye Souhaiterait découper son terrain avec une voie de desserte	**<u>Réponse à Mme Cormier</u>**  Il s'agit de la parcelle D569 qui se situe en zone UB. La notion de desserte est affichée à l'article UB 3. Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6mètres d'emprise. Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (se conformer à la réglementation en vigueur).

M. NOURY Jean Paul 11 rue des Chapelles Bourbons Renseignement sur la salle polyvalente Association des Marloupiaux (enfants de 3 à 10 ans) Mme PIASECKI présidente Association Marlmouv' (Zoumba) Mme PUISOT présidente M. GUYOT Association des Joueurs d'échecs M. et Mme LYNCH Proposition de maintien de l'activité des associations à l'intérieur du village proche du centre. L'implantation de la salle actuelle est très satisfaisante et pratique, elle permet aux familles des déplacements urbains doux, à pied ou en vélos. Pourquoi ne pas implanter une salle des fêtes à côté du terrain de foot plutôt que loin du centre et le long d'une voie dangereuse pour les enfants ? Une piste cyclable empruntant l'ancienne voie de chemin de fer serait utile pour relier Fontenay Trésigny.	**Réponse à M. Noury** Dont acte **Réponse à l'association des Marloupiaux, à Mme Piasecki à Mme Puisot, M. Guyot et l'association des joueurs d'échecs M. et Mme Lynch.** La salle polyvalente ne peut être implantée du côté du stade de football, pour des problèmes d'inondation. Ce secteur est concerné par des risques de remontées de nappes sub-affleurantes. L'idée de la piste cyclable est en réflexion.
4eme PERMANENCE LE 18/10/19 Monsieur PORTHEAULT Jacques et Madame VINEY Myriam 32 rue Caron MARLES Ne comprend pas que son terrain ne soit pas constructible du fait de la règle des 30 mètres alors qu'il y a la place pour construire. C'est la même chose pour les voisins limitrophes. Le terrain est classé en zone UA.	**Réponse à M. Portheault et Mme Viney** Les terrains précités ne sont pas inconstructibles, la règle d'implantation est de 30 mètres depuis la voirie. En cas de voirie permettant de desservir l'arrière des parcelles alors la règle des 30 mètres reprend effet.

COURRIERS	REPONSE DE LA COMMUNE
Monsieur Seris Guy Souhaite la reprise de la parcelle ZH 262 en terrain constructible.	**Réponse à M. Seris**  La parcelle ZH 262 est située en zone agricole sur le plan de zonage. Il n'est pas possible de reprendre cette parcelle en terrain constructible du fait de son éloignement du centre-bourg et des équipements et car ce classement entraînerait une consommation d'espace.

Monsieur Claude Garric Je vous adresse par la présente, ma demande de maintien de la parcelle cadastrée section 000C04 n°894 sise impasse du tilleul dans la zone UA. Je vous invite donc à redéfinir les limites de« l'OAP 3 de l'impasse du tilleul» en excluant la parcelle n°894. Je vous informe que depuis juin 2017, nous étions en contact avec monsieur LAVOINE adjoint chargé de l'urbanisme concernant un projet immobilier sur ce terrain. Nous lui avions demandé de nous indiquer la préemption qui serait faite pour l'élargissement de la route. A l'issue de ces différentes rencontres en mairie, il nous avait demandé d'attendre l'enfouissement de la ligne électrique prévue pour 2019 avant de pouvoir répondre à ce projet. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération respectueuse.	**Réponse à M. Garric** La parcelle 894 fait partie d'un projet d'ensemble, concernée par une OAP. La commune souhaite phaser dans le temps les constructions, cette OAP ne pourra débuter qu'une fois l'OAP de l'avenue du général de Gaulle terminée. La parcelle est maintenue dans l'OAP afin de pouvoir avoir un projet d'ensemble.

Mafouta Timothée

Bonjour,

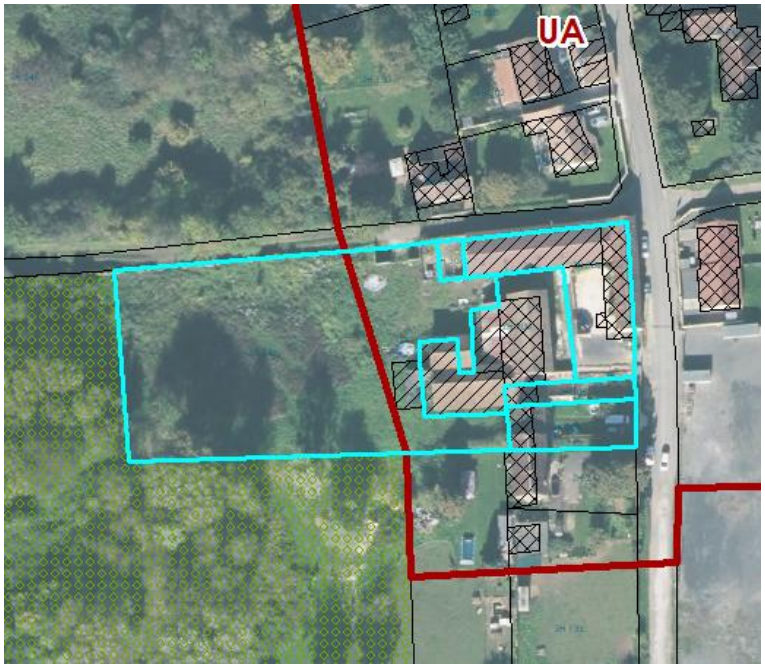
J'habite la commune de Marles en Brie depuis 12 ans avec toute ma famille.

J'aime cette commune et je suis très intéressé par les activités et le développement de notre commune.

C'est donc naturellement que je saisie cette opportunité de l'enquête publique unique pour la révision du plan local d'Urbanisme de la commune de Marles en Brie.

Je souhaite en effet, que vous examinez cette demande de rendre constructible mon terrain composé de six parcelles: 000 ZH 304; 000 ZH 305; 000 ZH 306; 000 ZH 307; 000 ZH 308; 000 ZH 248.

Réponse à M. Mafouta Timothée



L'ensemble des parcelles ZH 304, 305, 306, 307, 308 sont classées en zone UA au PLU donc constructibles. La parcelle ZH 248 est en partie en zone UA et en zone A. Il n'est pas possible de reprendre l'intégralité des parcelles en zone constructible, car il s'agit d'une extension trop importante.

M. et Mme TOURNEFIER André

Monsieur le commissaire.

Nous avons pris connaissance de la révision du plan d'occupation des sols, par la présente nous vous déposons notre requête concernant la modification du cadastre pour notre parcelle 417 dassée actuellement en zone NJ soit reclassée partiellement en zone UC (constructible) parcelle située 36 rue Pillot 77610 Marles en brie. Nous restons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande, nous vous en remercions par avance ,et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos sentiments distingués .

Réponse à M. et Mme Tournefier

Parcelle D598 au 36 rue Pillot 77610 Marles en Brie. Constructible en UC et arrière non constructible N.

Nazim KOUACHE

Objet : Présentation d'un projet de construction pour la réalisation deux résidences principales et d'une maison à usage professionnel.

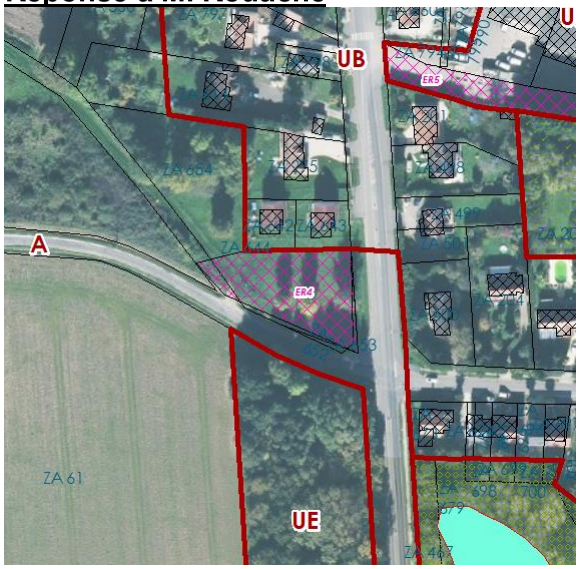
Monsieur,
Je souhaitais vous rédiger ce courrier afin de vous partager dans un premier temps notre projet, ensuite vous décrire les différentes démarches effectuées et pour finir les problèmes rencontrés.

Je m'appelle Nazim Kouache, j'ai 35 ans, je vis actuellement dans la maison de mes parents à Marles-en-Brie, je suis gérant d'une entreprise dans les énergies renouvelables depuis près 4 ans et demi et qui se développe plutôt bien. Je loue depuis quelques années des locaux professionnels du côté de Gretz-Armainvilliers (77), je cherche depuis plus de deux ans deux biens immobiliers à acheter, un à usage personnel et un autre professionnel et tous cela avec un accord de ma banque. Un de mes frères loue un appartement à La Houssaye en Brie *(mon .frère Yani KOUACHE, travaille en tant que responsable projet dans mon entreprise), nous* sommes une famille soudée et souhaiterions vivre à proximité de chez nos parents, tous ces éléments nous ont amené à penser que nous pourrions envisager de faire une demande de permis de construire sur le terrain familial de Marles-en-Brie *(près de 3000m²)* afin de pouvoir avoir notre résidence principale mais aussi créer nos bureaux pour ma société « PHITECH »
(bureaux sans nuisance puisque c'est un bureau d'études techniques).

Pour cela, j'ai sollicité un rendez-vous avec Monsieur Le Maire, ce qui m'a été accordé, durant ce rendez-vous, en présence de mon père également, nous avons pu exposer notre projet, ce qui selon les dires de Monsieur Le Maire. c'est un projet fort intéressant, viable et qu'il pourrait nous appuyer. Il m'a été demandé deux choses durant ce rendez-vous, positionner sur un plan, les maisons sur notre terrain et ensuite d'avoir la certitude qu'une partie du terrain n'était pas en zone humide. A la suite de quoi, j'ai imprimé un plan avec les maisons implantées et je suis allé extraire sur le site officiel de la « DRIEE ILE DE
FRANCE » la localisation des zones humides de notre village, qui nous démontrait bien que notre terrain ne présentait pas de risque d'humidité.

Lors du deuxième rendez-vous avec Monsieur Le Maire et une de ses adjointes, mon père et moi avions présenté l'ensemble de ces éléments, il nous a été dit qu'il y avait une réelle faisabilité,

Réponse à M. Kouache



Le terrain en question correspond à l'emplacement réservé n°4 pour l'aménagement d'un carrefour de façon sécurisé sur la commune.
Il est à noter que la commune de Marles-en-Brie souhaite créer une zone d'équipement d'intérêt collectif (UE) accueillant des habitants, associations, jeunes etc. De plus, la communauté de communes du Val Briard a installé ses bureaux sur la commune des Chapelles Bourbon, et l'accès au pôle communautaire se fait par la route des Chapelles-Bourbon. Par conséquent il est important pour la commune de prévoir un emplacement réservé afin de créer un carrefour sécuritaire permettant de relier la future zone d'équipement de façon sécurisé, tout comme aller au pôle communautaire du Val Briard. Ce nouveau carrefour entre la route des chapelles Bourbon et la rue Caron et la RD 436 permettra de sécuriser l'entrée de ville de Marles en Brie et de permettre une bonne intégration de sa zone d'équipement futur.

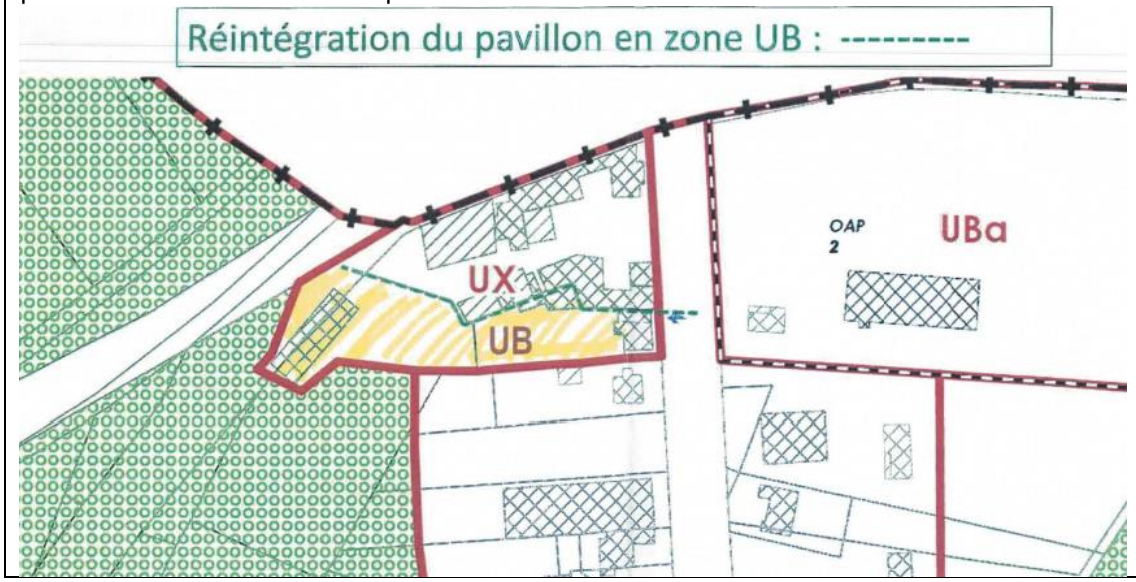
qu'ils ne voyaient aucun frein à la réalisation de notre projet. Cependant, point très important, puisque nous parlons de projets immobiliers à fort investissement, nous nous étions mis d'accord sur le fait que nous ne démarrerions rien, sans réelle étude des sols par un bureau d'étude spécialisé, puisque je ne voulais pas courir le risque de m'endetter à la banque pour une maison sur un sol potentiellement humide. Pour cela. j'ai demandé les coordonnées du maitre d'œuvres avec qui la Mairie de Marles-en-Brie, avait réalisé les études du PLU. Il s'agit du cabinet CREUZAT, avec qui nous sommes entrés en contact afin d'obtenir un devis pour cette prestation. Après 8 jours, nous nous sommes permis de les relancer et à notre grand étonnement, il nous a été dit que notre demande de devis ne pourra être pris en considération et donc se retrouve annulée sans motif ou explication ... réponse étrange provenant d'un maitre d'œuvres, mais en même temps nous recevions un courrier de la mairie nous expliquant que ce n'est pas parce que nous ferions appel à un bureau d'études et qu'il démontrerait que le sol ne serait pas humide que nous aurions la certitude de pouvoir construire sur notre terrain. En résumé, nous sommes passé d'échanges avec un appuie de Monsieur Le Maire et une volonté de nous aider à la concrétisation de notre projet à un refus d'études de notre sol et à des absences de réponse pour un autre rendez-vous. <u>Informations complémentaires :</u> Je m'étais rendu à la réunion du PLU de notre village, l'idée de créer une résidence principale et mes bureaux est venu aussi du fait que dans le PLU, il était indiqué que le village souhaiterait conserver les jeunes actifs, créer des logements, créer des emplois, développer l'axe de« l'avenue de la gare» et en toute objectivité, mon projet répondait à tout cela. Je m'étais même engagé dans le cadre du développement de ma société à recruter et à former des jeunes en difficulté ou des personnes sans emploi. Restant à votre entière disposition pour tout complément d’information.	

Messieurs PRIMARD

Dans la mesure où l'on réintègre le pavillon en zone UB, il serait cohérent de réintégrer aussi dans la zone UB la partie déjà urbanisée de la 168.
Cela permettrait notamment de donner accès à la partie boisée de cette parcelle . Sinon on créerait un bois enclavé par la zone UX dont personne ne bénéficierait.

Il faut rappeler que la partie actuellement classée UX de la parcelle 168 (zone Tomtom/hangar vert) ne faisait pas vraiment partie de l'entreprise.
C'était plus une surface de dégagement au fond de l'entrepôt, avec un hangar type agricole et une aire de stockage temporaire à l'air libre, ... ce qui se voit avec l'implantation des bâtiments concentrée sur la parcelle 169,

En modifiant ainsi la découpe UX/UB, on réduit la surface UX facilitant une éventuelle reconversion de cette zone.
La surtace étant plus petite cela représente un investissement plus facilement accessible pour un artisan ou une PME en création.
Au passage, on note que sur la version en ligne du site internet du cadastre, le hangar sur la parcelle 168 est correctement positionné.

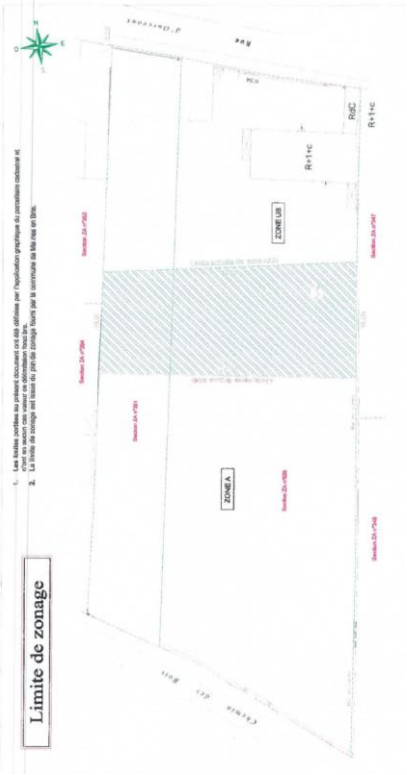


Réponse à Messieurs Primard

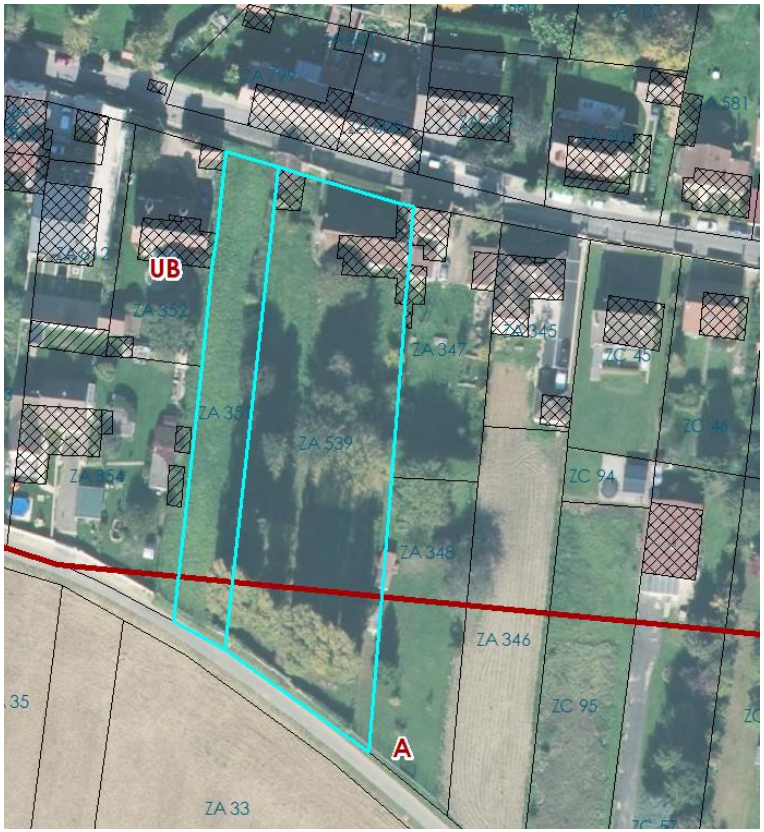
La commune est favorable pour réintégrer l'habitation reprise en zone UX en zone UB. Un découpage sera réalisé afin de reprendre la parcelle liée à l'habitation mais le fond de parcelle aujourd'hui à vocation économique, restera en zone UX.

Philippe Monjanel

Bonjour,
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Marles en Brie, les propriétaires indivis des parcelles ZA 351 et ZA 539 (54 rue d'ourceaux) demandent une modification du plan de zonage de leurs parcelles comme mentionné dans le plan ci joint.
Les lignes pointillées limites Actuelles en bleu et limites Futures en rouge de zone A/UB du plan joint décrive la modification demandée qui est cohérente et d'équité avec le zonage des propriétés voisines de la rue d'Ouroeaux.



Réponse à M. Monjanel



Les parcelles ZA 351 et ZA 539 sont classées en quasi-totalité zone UB donc constructible. La règle de l'implantation est de 30 mètres par rapport à la voirie, par conséquent cette implantation correspond à la limite (trait Bleue). La demande est de repousser cette limite d'implantation à 45 mètres par rapport à la voirie (trait rouge). La commune ne souhaite pas repousser cette constructibilité au-delà des 30 mètres.