

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ARRONDISSEMENT DE MELUN

CANTON DE FONTENAY-TRESIGNY

COMMUNE DE PRESLES-EN-BRIE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
demandé par Monsieur le Maire de PRESLES-EN-BRIE

Rapport d'enquête publique

organisée par la municipalité de PRESLES-EN-BRIE

du 4 mai 2016 au 4 juin 2016 inclus, soit 32 jours consécutifs

Décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 23 mars 2016

Arrêté municipal n°2016-19 en date du 5 avril 2016

Commissaire enquêteur: Madame Dominique MEKAIL

Destinataires:

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
Monsieur le Maire de PRESLES-EN-BRIE

SOMMAIRE

1. GENERALITES

- 1. Objet de l'enquête** p 4
- 2. Cadre juridique** p 5

2. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

- 1. Contenu du dossier mis à l'enquête** p 8
- 2. Le rapport de présentation** p 9
- 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)** p 10
- 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)** p 11
- 5. Le règlement** p 12
- 6. Les plans de zonage** p 13
- 7. Les annexes** p 13

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1. Désignation du commissaire enquêteur** p 14
- 2. Préparation de l'enquête : contacts préalables et visite des lieux** p 14
- 3. Organisation de l'enquête** p 15
 - 1. Les avis dans les journaux**
 - 2. Affichage dans la commune**
 - 3. Publicité complémentaire**
 - 4. Composition du dossier mis à disposition du public**

4. Déroulement de l'enquête : permanences	p 16
5. Formalités de fin de l'enquête	p 17
4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A)	p 18
5. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS A LA VILLE	p 23
CONCLUSION	p 30

1-1 Objet de l'enquête

La commune de PRESLES-EN-BRIE est jusqu'alors couverte par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) sur l'ensemble du territoire communal.

Par délibération en date du 2 novembre 2011, annulant la décision précédente en date du 28 septembre 2011, le conseil municipal de la commune de PRESLES-EN-BRIE a prescrit l'élaboration du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire de la commune et en a fixé les objectifs :

- protection des milieux naturels et de la biodiversité,
- préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine,
- prévention des risques et des nuisances,
- habitat: mixité, logement social et économie d'énergie,
- prévision d'un urbanisme maîtrisé.

Par délibération en date du 29 janvier 2013, la commune avait procédé à un premier arrêt du P.L.U qui avait reçu un avis défavorable de l'État basé sur des réserves concernant « la comptabilité du projet avec la loi Grenelle 2, le S.D.R.I.F (Schéma Directeur de la Région Île de France) de 1994 (alors en vigueur), le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E) Seine-Normandie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E de l'Yerres), et la satisfaction des besoins de logements ».

Le 10 décembre 2015, le conseil municipal de la commune de PRESLES-EN-BRIE a voté un nouvel arrêt du projet du P.L.U ayant fait l'objet d'une nouvelle étude, réécriture et concertation du public. (annexe n°1)

L'instruction du dossier a fait l'objet, en cours d'instruction de deux décisions spécifiques :

- la dispense accordée à la commune par l'autorité environnementale (la D.R.I.E.E.I.DF) en date du 18 novembre 2015, de fournir une évaluation environnementale, (une étude cas par

cas a été réalisée en juillet 2015) (annexe n°2).

- l'avis favorable au projet émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.N.P.E.N.A.F) en date du 18 mars 2016 (suite à la réunion de la commission le 17 mars 2016) du fait que le projet classe plusieurs parcelles agricoles en zone U ou AU (annexe n°3).

Ces deux décisions, conformément à la demande de la Direction Départementale des Territoires, en date du 22 mars 2016, ont été jointes au dossier d'enquête et mises à disposition du public.

1-2 Cadre juridique

Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (S.R.U), le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

L'élaboration du P.L.U est régie par les dispositions du code de l'Urbanisme.

Depuis de nombreuses modifications ont été apportées.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 prévoit que l'élaboration d'un P.L.U d'une commune située en dehors du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des espaces naturels et agricoles, est soumise pour avis à la C.N.P.E.N.A.F (voir ci-dessus).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi A.L.U.R » n°2014-366 du 24 mars 2014, a modifié le code de l'urbanisme, notamment les articles anciennement 123-13 et 123-1-5, en ce qui concernent les points suivants pour les P.L.U :

- la fixation d'objectifs chiffrés de consommation d'espaces dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) ;
- la suppression :
 - des Coefficients d'Occupation des Sols (C.O.S),
 - de la superficie minimale des terrains constructibles ;
- la constructibilité en zones A et N ;
- le contenu du rapport de présentation notamment l'analyse de densification, le diagnostic des capacités de stationnement, et l'étude de la consommation d'espaces.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 (loi Macron) et **la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015** ont également des impacts sur le contenu d'un P.L.U notamment en ce qui concernent :

- le règlement :
 - extension des bâtiments d'habitation dans les zones agricoles ou naturelles (hors Stecal) soumise à l'avis du (C.N.P.E.N.A.F);
 - création de secteurs à performance énergétique renforcée : possibilité d'«imposer une production minimale d'énergie renouvelable», qui «peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci »;
- la possibilité de majoration du volume constructible.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (entré en vigueur le 1 janvier 2016) ont procédé à la re-codification à droit constant, du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 concerne la re-codification de la partie législative du code de l'Urbanisme: elle est applicable sans exception et sans mesure transitoire. Le présent dossier est donc concerné **et devra être corrigé** selon le tableau de concordance en annexe n°4

Le décret du 28 décembre 2015 est relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du P.L.U dans l'objectif de donner aux règles plus de souplesse, pour mieux les adapter aux projets et contextes locaux en réaffirmant le lien entre le projet de territoire , la règle et sa justification.

Ce décret, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, prévoit une application progressive avec droit d'option pour les collectivités. Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du P.L.U intervient au plus tard lors de l'arrêt du P.L.U.

L'arrêt du projet du P.L.U de PRESLES-EN-BRIE ayant été voté en date du 10 décembre 2015, aucune demande en ce sens ne peut-être formulée par la commune, le décret du 28 décembre

2015 ne s'applique pas au dossier. Les références au code de l'Urbanisme concernées devront être **référéncées en tant que rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

Le P.L.U doit d'autre part, être compatible avec les documents supra-communaux, approuvés notamment sur ce dossier au:

- **Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F)** 2030, approuvé par l'État le 27 décembre 2013 par le préfet de région Île-de-France et publié le 28 décembre 2013, et qui s'impose en l'absence de S.Co.T,
- **Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île de France (S.R.C.E.I.D.F)** adopté le 21 octobre 2013 devra être pris en compte avant 2017,
- **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (P.D.U.I.F)** approuvé le 19 juin 2014 par par le président du Conseil Régional d'Île-de-France,
- **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île de France (S.R.C.A.E)** approuvé par le préfet de région Île-de-France le 23 novembre 2012, et arrêté le 14 décembre 2012,
- **Schéma Régional Éolien (S.R.E)** francilien approuve le préfet de région Île-de-France le 28 septembre 2012 et par le président du Conseil Régional d'Île-de-France,
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E) Seine-Normandie** adopté en octobre 2009, dont la révision a été approuvée le 1er décembre 2015 et définissant les orientations applicables de 2016 à 2021 et sa déclinaison locale le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E de l'Yerres)** approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 13 octobre 2011.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement, modifiés par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi E.N.E « portant Engagement National sur l'Environnement ».

2 ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

2-1 Contenu du dossier mis à l'enquête

Les articles L-151 du code de l'urbanisme, définissent le contenu d'un P.L.U.

Le dossier présenté était composé des pièces suivantes:

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P),
- le règlement,
- 3 plans de zonages,
- les emplacements réservés,
- les avis des collectivités ou organismes associés ou consultés,
- le dossier de consultation du C.N.P.E.N.A.F au sujet de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- les décisions du conseil municipal concernant la prescription et l'arrêt du P.L.U,
- les copies des articles parus dans les journaux,
- l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête,
- l'avis d'enquête publique,
- à titre d'information étaient joints :
 - les servitudes d'utilité publiques,
 - une fiche concernant les risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses,
 - les espaces naturels sensibles,
 - la délimitation des périmètres de protection des captages A.E.P,
 - la réglementation concernant le bruit,
 - les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique.

Le contenu du dossier présenté est conforme aux textes en vigueur.

2-2 Le rapport de présentation

La commune dont la population atteignait 2147 habitants au recensement de 2008, y est présentée sous tous ses aspects, historiques, sociaux économiques et géographiques.

Pour mémoire, PRESLES-EN-BRIE est située dans l'ouest du département de la SEINE-ET-MARNE, dans l'arrondissement de MELUN et dans le canton de FONTENAY-TRESIGNY depuis mars 2015.

Elle fait partie de la communauté de communes du VAL BREON, créée en 1995 et qui regroupe 10 communes et 15 688 habitants recensés en 2012.

Sa superficie est de 1739 hectares, à vocation essentiellement rurale. Elle est composée du centre bourg marqué par une végétation importante, et « épaisit » par trois opérations d'ensemble (ZAC de la Marsange, lotissement du Clos de Presles et le Verger, et de cinq lieux dits, constitués d'habitat plus contemporain étalé le long des axes.



espace vert en centre ville

Le rapport est construit en deux parties principales : le diagnostic communal et les choix retenus.

Les documents supra-communaux ne sont étudiés qu'au niveau du diagnostic ce qui implique que ce sont les règles de compatibilité qui sont émises au préalable, aux choix retenus et non la compatibilité des choix envisagés à ces documents. Cette structure de présentation n'est pas convaincante et a été remis en cause dans les avis des Personnes Publiques Associées(P.P.A).

Le diagnostic est établi sur l'analyse du milieu physique, du milieu naturel, des paysages, de la consommation foncière, des réseaux et équipements et services publics et le milieu agricole.

Les choix retenus sont explicités sur la base des modifications de zonage apportés au P.O.S et des justifications des O.A.P (voir ci-dessous) de leur conséquence sur la balance des surfaces agricoles et naturelles (gain de 45 ha).

Ces choix sont justifiés notamment par des objectifs de modération de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbain, d'évolution maîtrisée de la population et de développement durable et sont déclinés pour chaque zonage.

La problématique de la consommation des surfaces permises au développement urbain par le S.D.R.I.F est soulevée car utilisée dans le secteur de la fosse Rouge pour la zone d'activité et justifiera de la saisie de la C.N.P.E.N.A.F (voir annexe 3).

Les incidences du projet et les indicateurs constituent la 3^{ème} partie et forment la conclusion du rapport, succinctement sans descriptif approfondi de l'état actuel de l'environnement.

Le rapport en l'état, a fait l'objet de remarques des P.P.A (Personnes Publiques Associées) surtout en ce qui concernent la forme du dossier, la présentation des documents supra-communaux et la compatibilité du projet à ceux-ci.

2-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Le projet communal s'articule autour de quatre thématiques :

- la croissance mesurée de la population,
- l'offre adéquate d'équipement,
- la préservation des espaces,
- le développement économique.

Les élus souhaitent atteindre les 2450 habitants en 2025 (croissance annuelle de 0,5%) ce qui correspond à la création de 75 logements : 25 pour répondre au besoin lié au point mort et 50 pour accueillir la nouvelle population.

Le P.A.D.D décrit les orientations générales en matière :

- d'aménagement, urbanisme et paysage (absence d'extension urbaine, densification du centre ancien, maintien du cadre de vie par des aménagements paysagers, et architecturaux, intégration des espaces bâtis, etc),
- d'équipement,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (développement de l'agriculture durable, limite des sources de pollution de l'eau et de la consommation des espaces agricoles, maintien de l'activité agricole, etc),
- de préservation et de remise en état des continuités écologiques (développement urbain et agricole judicieux),
- d'habitat (densité urbaine, diversité des logements, obligation d'un pourcentage acquisition/locatif etc),
- de transport et de déplacements (entrées de villages, cheminements doux)
- de communications numériques,
- de développement économique (maintien des commerces, encouragement à l'installation, maintien des exploitations agricoles etc),
- de développement des loisirs,
- de lutte contre le développement urbain (comblement des dents creuses, desserrement des ménages),
- de modération de la consommation de l'espace (réduction du nombre de logements produits, adaptation aux objectifs démographiques, proposition d'une seule zone à urbaniser de 2,71 hectares).

2-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Prévues au code de l'urbanisme, les O.A.P comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D.

Sur ce dossier les O.A.P ne sont développées que sur l'aménagement de l'unique zone à urbaniser retenue ; par la définition de grands principes généraux d'orientation :

- la densité brute moyenne des opérations nouvelles inférieure à 15 logements à l'hectare et la diversité des formes bâties dans le respect des formes urbaines existantes en recourant à des formes d'habitat individuel, intermédiaire et collectifs; ainsi que le souci de développement durable et de confort des résidents,
- l'accès et la desserte interne des nouvelles zones intégrant :
 - la hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation,
 - l'intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux,
 - l'aménagement de places de stationnement sur l'espace commune,
 - la prise en compte des personnes à mobilité réduite ;
- la recherche de la qualité environnementale et du confort thermique des logements.

Les principes particuliers sont développés sous forme graphique pour la zone à urbaniser, la zone « Chartres-Leblanc-Pierre », proposant un aménagement en trois tranches et un échancier prévisionnel.

A noter que la superficie de cette zone AU est de 2,71 hectares.

2-5 Le règlement

Le territoire communal sera divisé en :

- zones urbaines U,
 - UA : centre ancien de la commune, liée à l'habitat et aux activités induites
 - UB : zones d'extension de l'habitat souvent assimilables à des secteurs pavillonnaires,
 - UE : espaces liés aux équipements collectifs,
 - UH : secteurs d'habitat isolés par rapport à la zone urbaine principale,
 - UX : espaces généralisés liés à l'activité économique.
- zone à urbaniser 1AU : il s'agit d'une zone d'urbanisation future immédiatement constructible sous forme d'aménagement d'ensemble,
- zones naturelles agricoles A,
- zones naturelles protégées N correspondants :

- Ne : à un secteur dédié aux équipements publics et /ou d'intérêt collectif,
- NI : à une zone de loisirs,
- Nzh : aux zones humides.

2-6 Les plans de zonage

Trois plans de zonage sont à disposition du public :

- le centre de la commune au 1/2 000,
- l'ouest au 1/5000,
- l'est au 1/5000.

2-7 Les annexes

Emplacements réservés

Au nombre de sept :

- quatre concernent des projets de voirie,
- un l'agrandissement du cimetière (emplacement contesté par la D.D.T et le département car considéré comme une extension de l'urbanisation au sens du S.D.R.I.F),
- un la création d'une nouvelle école,
- le dernier un emplacement pour réseaux ferrés de France.

Les autres annexes sont les éléments constitutifs du dossier d'étude et les avis des personnes publiques associées développés ci- dessous

A noter que de nombreuses erreurs de formes, notamment dans les textes et la cartographie ont été relevées par les P.P.A (voir ci-dessous) et nécessiteront une reprise du dossier avant sa mise à disposition en tant qu'élément constitutif du P.L.U.

3-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN en date 23 mars 2016, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire une enquête publique sur le territoire de la commune de concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. (annexe n°5)

Par la même décision, Monsieur Henri LADRUZE a été nommé an qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté municipal n°2016-019 de monsieur le maire de PRESLES-EN-BRIE en date du 5 avril 2016, j'ai été nommée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 4 mai 2016 au 4 juin 2016 inclus soit 32 jours consécutifs. (annexe n°6)

Dans le même arrêté, Monsieur Henri LADRUZE a été nommé an qualité de commissaire enquêteur suppléant.

3-2 Préparation de l'enquête : Contacts préalables et visite des lieux

Avant le début de l'enquête, lors d'une rencontre en mairie le 30 mars 2016 avec monsieur BONIN, maire-adjoint chargé de l'urbanisme et madame DERMONS directrice générale des services municipaux; nous avons mis au point le calendrier de l'enquête (dates de permanences) et la rédaction des documents administratifs (arrêté municipal, affichage, publication de l'annonce dans les journaux, information du public).

Les projets d'arrêtés, d'avis d'enquête et d'annonces dans les journaux m'ont été envoyés par courriel pour lecture et avis avant publication.

J'ai également effectué au préalable à l'enquête une visite de la commune le 25 avril 2016 en compagnie de Monsieur BONIN, maire-adjoint à l'urbanisme qui m'a fait faire une visite complète

du territoire communal et expliqué les enjeux et objectifs municipaux. Il s'est tenu à ma disposition avant, pendant et après l'enquête publique.

3-3 Organisation de l'Enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et des articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement, modifiés par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 » portant Engagement National sur l'Environnement (E.N.L).

- Début de l'enquête : 4 mai 2016,
- Fin de l'enquête : 4 juin 2016,
- Durée de l'enquête : 32 jours,
- Siège de l'enquête : Mairie de PRESLES-EN-BRIE
- Nombre de permanences : 4.
- Dates et horaires des permanences: selon tableau ci-dessous :
 - **le mercredi 4 mai 2016 de 9 heures à 12 heures,**
 - **le mardi 10 mai 2016 de 15 heures à 18 heures,**
 - **le jeudi 19 mai 2016 de 14 heures à 17 heures,**
 - **le samedi 4 juin 2016 de 9 heures à 12 heures.**

▪ Les annonces dans les journaux

Par deux fois, deux annonces légales ont été publiées dans deux journaux locaux :

1^{ère} publication 15 jours avant le début de l'enquête :

Le Pays Briard le 15 avril 2016,

Le Parisien le 13 avril 2016.

2^{ème} publication dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête :

Le Pays Briard le 6 mai 2016,

Le Parisien le 5 mai 2016.

Des copies de ces parutions sont jointes en annexe n°7.

■ **Affichage dans la commune**

L'avis d'enquête réglementaire (annexe n°8) a été affiché 15 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête, aux emplacements réservés à cet effet sur tout le territoire communal et dans chaque hameau sur des panneaux ponctuels (certificat d'affichage annexe n° 9) ce que j'ai vérifié lors de ma visite de la commune le 25 avril 2016.

■ **Composition du dossier mis à disposition du public**

Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et comprenait les pièces demandées, (voir plus haut) et le registre d'enquête.

Par contre le dossier ne contenait pas le «porter à connaissance» du Préfet de 2012 (annexe n°10), et antérieur à l'approbation du S.D.R.I.F actuel, de ce fait non à jour. C'est le dernier courrier des services de l'État en date du 22 mars 2016 qui fait foi de l'avis des services du Préfet au regard de la situation juridique qui s'applique à la date d'ouverture de l'enquête.

Le «porter à connaissance » du Préfet de 2012 a été réclamé à la dernière séance par deux personnes qui ont constaté son absence, et qui sont restées jusqu'à l'heure de clôture.

A noter que selon l'article L121-2 du code de l'urbanisme la mise à disposition pendant une enquête publique, du porter à connaissance du préfet n'a pas de caractère obligatoire (voir ci dessous) et sur cette enquête il aurait pu y avoir une confusion sur l'avis préfectoral s'appliquant au projet actuel.

*"Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. En outre, tout ou partie de ces pièces **peut** être annexé au dossier d'enquête publique." l'article L121-2 du code de l'urbanisme.*

Le dossier a été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture, et sur le site Internet de la mairie : mairie@preslesenbrie.eu.

3-4 Déroulement de l'enquête : permanences

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions matérielles, y compris l'accès aux personnes handicapées. Les permanences, notamment la dernière, ont été animées, l'intérêt du public était évident.

Vingt-cinq personnes se sont présentées aux permanences, elles n'ont pas toutes porté des observations au registre. Certaines personnes n'étant venues que pour consulter le dossier.

Une part importante des personnes qui se sont présentées sont propriétaires de biens sur la commune. Dans ce cas, elles sont venues s'informer du contenu du dossier d'enquête et éventuellement exprimer des demandes.

3-5 Formalités de fin de l'enquête : clôture de l'enquête et recueil du registre

Le 4 juin 2016 à l'issue de la dernière permanence, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête (annexe n°11).

L'association RENARD et monsieur le maire de GRETZ-ARMAINVILLIERS étant encore présents à la clôture, pour vérifier que le porter à connaissance du Préfet de 2012 n'était pas à disposition dans le dossier, les locaux n'ont pu être fermés avant 12h20, et l'enquête effectivement close à ce moment.

Dix observations écrites ont été portées directement au registre, ou ont été déposées en mairie puis annexées au registre.

4 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U, a été notifié par courriers de décembre 2015 et janvier 2016 par la mairie et les services de l'État (DDT 77) aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- *Services de la Préfecture de SEINE-et-MARNE,*
- *Direction Départementale des Territoires de SEINE-et-MARNE (D.D.T.77),*
- *Direction Départementale des Territoires Unité Territoriale Melun,*
- *Conseil Départemental de SEINE-et-MARNE, Direction de l'Aménagement,*
- *Conseil Régional d'Île-de-France,*
- *Réseau de transport d'électricité RTE,*
- *E.R.D.F,*
- *G.R.T GAZ,*
- *S.N.A.E.M,*
- *Direction départementale de l'Architecture et du Patrimoine,*
- *O.N.F,*
- *Service immobilier de la S.N.C.F,*
- *Chambre d'agriculture,*
- *Chambre du Commerce et de l'Industrie de Seine et Marne,*
- *Direction Régionale de l'Industrie, de la recherche et de l'environnement (D.R.I.R.E),*
- *Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (D.R.I.E.E),*
- *Chambre des Métiers et de l'Artisanat de SEINE-et-MARNE,*
- *Service Départemental d'incendie et de Secours,*
- *Mairies des communes limitrophes (hors la communes de CHARTRES),*
- *Communauté de communes du Val Bréon,*
- *Seine-et-Marne Environnement.*

La commune de Chartres, qui n'a avec la commune de Presles-En-Brie, qu'une limite territoriale très restreinte, a été omise. Cet oubli n'est pas de nature à fragiliser l'enquête publique, en effet l'article n° L132-12 du code de l'urbanisme prévoit que:

« Sont consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme :

1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ;

2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement ;

3° Les communes limitrophes.

Les réponses ci dessous, ont été apportées par des personnes publiques consultées :(annexe n°12) à noter que la réponse de la mairie de GRETZ-ARMAINVILLIERS étant comprise dans son observations au registre, elle se trouve en annexe à ce niveau (voir annexe n°11).

4-1 Avis des services de l'État

Par courrier en date du 22 mars 2016 monsieur Christian GAMAURY de la Direction Départementale des Territoires, service territorial de Melun, émet au nom de monsieur le préfet de Seine-et-Marne un **avis favorable avec des réserves** en assez grand nombre.

Ces réserves concernent ;

- la mise à jour du dossier,
- la présentation de l'ensemble des objectifs des documents supra communaux,
- la présentation des données propres au projet communal permettant la comparaison avec les objectifs supra-communaux,
- la justification point par point de la compatibilité du projet avec les objectifs des documents supra-communaux opposables,
- la suppression de l'emplacement réservé n°2 (incompatible avec le S.D.R.I.F),
- les parcelles agricoles situées en zone UB et UH, en limite de l'urbanisation afin qu'elles soient reclassées en zone A (incompatibilité avec le S.D.R.I.F),

- la modification du projet pour qu'il soit compatible avec le S.D.A.G.E et le S.A.G.E de l'Yerres, avec le P.D.U.I.F (au regard des prescriptions sur le stationnement),
- la précision des typologies de logement dans la zone AU,
- la suppression des dispositions illégales dans le règlement.

Ce courrier comprend en annexe une liste d'imprécisions et d'erreurs de forme dans le dossier, à corriger.

4-2 Avis du conseil départemental de SEINE-et-MARNE

Par courrier en date du 22 mars 2016, les services du conseil départemental de SEINE-et-MARNE ont émis un avis favorable sous réserves de prises en compte d'observations techniques concernant notamment :

- la remise à jour des plans cartes, et de l'ensemble des documents graphiques,
- le traitement des lisières de la zone d'activité,
- l'inscription de liaisons douces internes,
- la reprise de l'ensemble des prescriptions et remarques émises par ce service en septembre 2013,
- la prise en compte des zones humides dont les rus et rivières et le classement (classe 3) de la zone AU,
- la prévision d'emplacements réservés pour les stationnements.

4-3 Avis des communes limitrophes

La mairie de GRETZ-ARMAINVILLIERS, a été la seule à répondre par courrier en date du 24 mars 2016. Ce courrier est en annexe de l'observation posée par monsieur GARCIA, maire de cette commune au registre d'enquête. L'analyse de ses demandes se retrouvent donc dans la synthèse des observations. Elles concernent essentiellement les zones d'activité, voisines, des deux communes.

4-4 Avis de la Commission locale de l'Eau (C.L.E)

Cet avis de février 2016 est repris par monsieur MORESTIN, dans son observation au registre d'enquête. Il concerne essentiellement les zones humides : il rejoint en partie l'avis du conseil départemental sur le sujet, notamment leur classification dans le zonage, la compatibilité avec le S.D.A.G.E et le S.A.G.E, la classification de l'humidité de la zone AU, et la justification des choix communaux.

4-5 Avis de la direction immobilière Île-de-France de la S.N.C.F

Dans un avis daté du 15 mars 2016, ce service rappelle les lignes ferroviaires traversant la commune et les servitudes inhérentes. Il demande que la limitation de hauteur de constructions des zonages A, N et Ux limitrophes aux lignes, ne s'applique pas aux bâtiments de la S.N.C.F.

4-6 Avis du Réseau de Transport d'Électricité (R.T.E)

Cet avis parvenu à la D.D.T.77 en date du 17 février 2016, analyse le plan de servitudes communales au regard des ouvrages à haute et très haute tension traversant la commune, et sollicite des corrections au projet notamment :

- le déclassement des E.B.C à proximité des lignes aériennes,
- des modifications ponctuelles au règlement (dessertes, hauteur de construction, règles de prospect..),

ce courrier comprend en annexe les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et aériennes, et une carte des ouvrages électriques sur le territoire communal.

4-7 Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne

La C.C.I par courrier en date du 2 mars 2016 donne un avis favorable auquel des recommandations sont jointes :

- l'adjonction d'une carte des polarités économiques,

- des modifications de forme sur des cartes et le texte,
- la considération de l'activité agricole comme activité agricole,
- la déclinaison des orientations du S.D.R.I.F et la clarification des objectifs économiques de la commune.

4-8 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S)

Cet avis parvenu à la D.D.T.77 et daté du 7 février 2016, reprends tous les rappels réglementaires au sujet de l'accessibilité et la défense contre l'incendie dans la commune.

4-9 Avis de la chambre de métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne

Par courrier en date du 11 février 2016, cet organisme donne un avis favorable sans réserve.

4-10 Avis de Seine-et-Marne Environnement

Dans ce courrier de l'agence départementale de sensibilisation à l'environnement, le point est fait sur la prise en compte des zones humides dans le dossier, sur des bases identiques à la C.L.E et au conseil départemental : modification des zonages, classification de l'humidité de la zone AU. A ce courrier sont jointes des cartes de la zone d'alerte, des zones humides et des zones à enjeu.

L'importance des réserves émises dans les courriers ci-dessus a fait l'objet d'un débat avec le bureau d'étude et la municipalité lors de la réunion de synthèse en mairie le 16 juin 2016 (voir ci-dessous).

Monsieur le maire dans son courrier en réponse (annexe n°14) en accord avec le bureau d'études s'est engagé sur cette position :

« L'ensemble des avis des P.P.A sera repris avec un juriste afin de faire le tri entre les dispositions et obligations nécessaires à la légalité du dossier. En revanche, les demandes non liées à la légalité seront prises en compte en fonction de leurs intérêts réels».

5 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS A LA VILLE

Le 11 juin 2016, après le déroulement de l'enquête, j'ai pris contact par téléphone avec monsieur Christian GAMAURY de la Direction Départementale des Territoires, service territorial de Melun, en charge du suivi du dossier en lien avec la préfecture de SEINE-ET-MARNE, afin d'échanger avec lui sur la forme, l'historique et le contenu du dossier notamment au regard des évolutions législatives, mais aussi sur le déroulement de l'enquête et le contenu des observations notamment sur les inquiétudes émises sur la présence de zones humides en secteur à urbaniser.

Conformément aux prescriptions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai transmis le 11 juin 2016 à monsieur RODRIGUEZ maire de PRESLES-en-BRIE, par courriel, le procès verbal de synthèse (annexe n°13) des observations recueillies. L'ensemble des observations photocopiées, avaient été déposées en mairie à la clôture de l'enquête le 4 juin 2016.

J'ai rencontré le 16 juin 2016 monsieur RODRIGUEZ maire, en mairie de PRESLES-en-BRIE, en présence, de monsieur BONIN, maire-adjoint, de monsieur MOSBACH du bureau d'études TOPOS, de madame DERMONS directrice générale des services; pour récapituler et examiner les observations portées au registre, notamment les demandes de changement de zonages, qui ont été débattues une par une en fonction de l'historique du dossier, des possibilités techniques et des enjeux, de la réalité du terrain; ceci à l'aide notamment des documents graphiques.

Le contenu et la forme du dossier ont été également analysés.

Le mémoire de l'association Renard a été discuté en fonction de la dispense accordée à la commune par l'autorité environnementale (la D.R.I.E.E.I.D.F) en date du 18 novembre 2015, de fournir une évaluation environnementale, mais aussi de la législation en cours ainsi que l'observation de monsieur GARCIA, maire de GRETZ-ARMAINVILLIERS, au regard de l'historique de l'implantation des zones d'activité de chaque commune et leurs accès.

Un point particulier a été effectué à l'oral sur la classification en tant que zone humide de classe 3 d'une partie de la zone AU (partie basse), sans qu'aucune étude de pédologie n'ait été effectuée sur les sols.

Le principe de l'étude des sols d'une partie de cette parcelle a été retenu par la mairie qui s'est engagée oralement sur le sujet, et envisage au cas de résultat probant sur l'humidité d'une partie de la parcelle prévue A U, à en réduire la surface et /ou modifier les contours.

Lors de cette réunion, deux copies du procès-verbal ont été contresignées par monsieur RODRIGUEZ et moi-même, je lui en ai remis une (annexe n°13).

Le mémoire en réponse de monsieur le maire m'est parvenu par courriel le 23 juin 2016 et m'a été confirmé par courrier reçu le 24 juin 2016 à mon domicile (annexe n°14).

L'ensemble des observations et des réponses apportées, est analysé ci-après, selon le déroulé du procès verbal de synthèse envoyé à monsieur le maire de PRESLES-EN-BRIE, et qu'il a donc repris dans sa réponse.

I. Demandes de modification du périmètre constructible à usage d'habitat :

- Monsieur Gérard SARRIAS, représentant sa mère madame Giselle SARRIAS demeurant 8 rue de Châtres, demande de « décaler la limite de la zone UH vers l'ouest pour qu'une éventuelle construction sur la parcelle 129 ne soit pas trop près de constructions existantes » ;

Réponse de monsieur le maire : les extensions des limites constructibles dans les écarts ou hameaux ne sont pas souhaitées par les services de l'État qui demandent dans leur avis de réduire certains endroits. Par ailleurs, la parcelle 129 dispose d'une constructibilité jugée suffisante, une construction pourrait se situer à une dizaine de mètre de la construction la plus proche et à une vingtaine de mètres de la seconde construction la plus proche. L'idée n'est pas de permettre l'installation d'une construction encore plus en retrait par rapport à la voie principale.

POSITION COMMUNALE : DEFAVORABLE

Avis du commissaire enquêteur : *la modification ponctuelle de zones urbaines pour répondre à des demandes privées, se pose quasiment à chaque enquête publique et s'oppose à l'esprit des projets qui s'inscrit dans des démarches d'intérêt public par définition. Par ailleurs le S.D.R.I.F, ne va pas dans le sens d'extension des zones urbaines mais du comblement des dents creuses. Cette*

demande en particulier concerne un éloignement d'une construction éventuelle et non une impossibilité de construire et présente un aspect très personnel, avis défavorable

- Madame Jeanine RESSIER propriétaire non résidente sur la commune désirerait que la parcelle lui appartenant cadastrée ZN 247 soit constructible.

Réponse de monsieur le maire : la forme de la parcelle n'est pas favorable au découpage proposé mais la décision de fixer cette limite à cet endroit a pour but de limiter les constructions en seconde ligne. Cette volonté est animée par les points suivants :

- Les réseaux sont généralement calibrés pour une ligne de construction de part et d'autre de la voie.
- L'harmonie paysagère d'un point de vue urbanisme.
- La promiscuité entre voisins et les vues directes.

Par ailleurs, accéder à cette demande aurait un effet généralisé sur l'ensemble du secteur.

POSITION COMMUNALE : DEFAVORABLE

Avis du commissaire enquêteur : cette demande qui à l'oral m'a été présentée avec ambiguïté, semble contenir des demandes sous-jacentes qu'il ne m'appartient pas d'examiner. La réponse de monsieur le maire est techniquement très claire par rapport aux constructions sur une parcelle « drapeau » avis défavorable.

- Madame et monsieur d'OLEAC , domiciliés 62 chemin des fontaines demandent que « la continuité de la constructibilité s'applique aux numéros 64 à 70 du chemin des Fontaines ».

Réponse de monsieur le maire : les extensions des limites constructibles dans les écarts ou hameaux ne sont pas souhaitées par les services de l'État qui demandent dans leur avis de réduire certains endroits. L'idée des zones UH est de permettre le comblement d'éventuelles dents creuses et d'avoir une liberté plus importante en matière d'implantation d'annexes. En aucun cas le développement de ces parties communales est attendu même si la création de logements reste possible.

POSITION COMMUNALE : DEFAVORABLE

Avis du commissaire enquêteur :*cette demande rejoint celle de Madame SARRIAS puisqu'elle concerne une demande d'extension de zone constructible. Avis défavorable.*

- Madame et monsieur AUBRUN, domiciliés 1 rue de la Folie souhaiteraient que la parcelle ZB 149 soit partiellement constructible.

Réponse de monsieur le maire : Le relatif éloignement de la construction principale par rapport au hameau (100 mètres environ entre les bâtiments les plus proches) ne permet pas son intégration au sein de la zone UH. La constructibilité de cette parcelle est limitée à la création d'annexes et aux extensions mesurées. Afin de rendre constructible pour un nouveau logement cette parcelle, il conviendrait de proposer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) que la commission départementale de la protection des espaces naturelles, agricoles et forestiers (CDPENAF) devrait accepter. Or, cette acceptation est liée au caractère exceptionnel de la configuration et de la nature de la construction et là malheureusement, il s'agit d'un logement à usage d'habitat isolé dans l'espace agricole et cela n'a rien d'exceptionnel en tant que tel. Enfin proposer une zone U à cet endroit ne serait pas accepté par les services de l'État au regard des dispositions du SDRIF et des lois cadres n'encourageant pas le développement du mitage en général et des hameaux en particulier.

POSITION COMMUNALE : DEFAVORABLE. A noter que des extensions peuvent être envisagées à partir de celles déjà existantes.

Avis du commissaire enquêteur : *la réponse de monsieur le maire est très complète sur cette situation particulière d'un propriétaire d'une habitation isolée.* **Avis défavorable.**

- Monsieur BINARD, demeurant route de Combreaux au hameau de la Brosse demande que la parcelle qu'il possède puisse être constructible.

Réponse de monsieur le maire : le périmètre fait un décroché à cet endroit pour aller chercher la construction située à l'arrière. L'idée n'est pas de permettre de continuer à envisager un développement du hameau d'autant plus que la construction est adossée au hameau et ne fait pas partie de son organisation (accès depuis l'extérieur du hameau). L'augmentation du flux au niveau de l'accès sur la RD n'est pas souhaitée. Par ailleurs l'activité artisanale évoquée ne fait pas l'objet d'un projet connu et/ou avéré. En revanche, d'autres solutions peut-être mieux adaptées existent certainement sur la commune pour une implantation plus judicieuse.

POSITION COMMUNALE : DEFAVORABLE

Avis du commissaire enquêteur : *Cette réponse est également claire, notamment en ce qui concerne les conséquences du flux de stationnement. A noter que la commune a déjà par le passé pris des initiatives pour sauvegarder le commerce local. Avis défavorable.*

1. Observation sur la zone AU,

Monsieur et Madame BLUM, demeurant 10 rue de Châtres, propriétaires sur la partie haute de la zone AU, insistent sur la densification envisageable pour l'aménagement de la future zone d'habitat.

Réponse de monsieur le maire : La zone 1AU dispose d'une densité minimale. Cette densité peut être augmentée à partir du moment où les gabarits fixés dans le règlement et les orientations des OAP sont respectés.

Avis du commissaire enquêteur : *l'opération de viabilisation de la zone a été envisagée antérieurement aux modifications apportées au dossier de l'enquête publique. Une densité importante est un gage de rentabilité pour l'aménageur mais non souhaitable pour la qualité du paysage, le maintien de la qualité de la vie et à l'état d'esprit du S.D.R.I.F.*

2. Observations d'ordre environnemental (dont les observations concernant la prise en compte des zones humides)

Ces remarques sont contenues essentiellement dans le mémoire de l'association R.E.N.A.R.D.

Les principaux points retenus sont ;

- l'insuffisance de démonstration de la compatibilité du projet aux documents supra-communaux (S.D.R.I.F, S.R.C.E, et S.D.A.G.E),
- l'absence d'analyse de l'état initial de l'environnement,
- le fait que des concepts écologiques développés dans le S.R.C.E ne sont pas repris dans le projet : les corridors écologiques, la trame verte et bleue et les zones humides.

Monsieur MORESTIN, au titre de vice président de la Commission Locale de l'Eau (C.L.E), développe la problématique des zones humides et leurs conséquences pour le contenu d'un P.L.U.

Réponse de monsieur le maire : Le S.D.R.I.F, S.R.C.E et S.D.A.G.E seront repris afin de démontrer la réelle compatibilité du document avec ces documents de rang supérieur.

L'état initial de l'environnement sera complété, toutefois l'absence d'analyse est réfutée par le bureau d'études.

Les zones humides, la T.V.B et les corridors écologiques ont bien été pris en compte. En revanche, cela n'apparaît pas clairement dans le document, un complément important sera mené dans ce sens notamment au niveau des zones humides que ce soit au plan de zonage, au rapport de présentation et éventuellement au niveau des O.A.P.

***Avis du commissaire enquêteur :** Le sujet des zones humides, présentes sur le territoire, est un point important à retenir de ces observations, je note la volonté municipale de le développer ainsi que la compatibilité aux documents supra-communaux sur la forme. Il me semble que, à ce niveau une collaboration avec une association pourrait être bénéfique.*

3. Observation sur la zone d'activité

Monsieur GARCIA, maire de GRETZ-ARMAINVILLIERS, demande la réponse à son courrier du 24 mars 2016, envoyé en tant qu'avis de Personne Publique Associée.

Réponse de monsieur le maire :

- **Situation de la zone d'activité**

Quelques erreurs, principalement sur l'implantation et la situation géographique de la zone d'activité seront rectifiés (textes et plans).

- Emplacements réservés

La réalisation de nouvelles bretelles d'accès à la zone de Gretz et de Presles par la RN 4 ayant été autorisée par l'État, élément jugé indispensable, par monsieur le préfet pour l'obtention du permis de construire, nous n'avons pas jugé utile de maintenir ces emplacements réservés.

- Limite de constructibilité au sud de la commune de Gretz

La zone d'activité de Presles (Permis de construire accordé en date du 12 janvier 2012) avant l'approbation du S.D.R.I.F, état terminée et en activité depuis plusieurs mois à la date de l'arrêt du PLU, la limite du front urbain se voit donc reportée à la limite sud de la zone Nax. Il est précisé que le zonage ne permet aucune extension de cette zone d'activité.

Avis du commissaire enquêteur : *les demandes de monsieur le maire de Gretz-Armainvilliers s'inscrivent dans un historique relationnel entre les deux communes dont les origines se trouvent dans l'aménagement de la zone d'activité de Presles-En-Brie. Ce point n'est qu'indirectement en lien avec le présent projet, il ne m'appartient pas d'émettre un avis à ce sujet. Par contre je note que des corrections seront apportées sur les erreurs reconnues notamment de nomination des zones.*

CONCLUSION

Le montage du dossier de projet de P.L.U justifiant l'enquête, s'est avéré ardu de par les difficultés présentées pour démontrer sa compatibilité avec les documents supra-communaux et son réajustement aux cadres légaux. La teneur du dossier en la forme, est par conséquence complexe et nécessite d'être reconsidérée.

Cette enquête s'est déroulée dans un climat relativement serein, et comme la plupart des enquêtes concernant les documents d'urbanisme, ce sont des propriétaires de biens sur la commune qui ont porté, hors associations, la majorité des observations et formulé des demandes de changement de zonage.

Monsieur le maire et son équipe, ont analysé ces demandes et formulé des réponses en fonction de la réalité du terrain, au regard des enjeux et intérêts communaux.

Un point sur les zones humides du territoire s'avère nécessaire en cette phase du projet pour finaliser la constructibilité de la zone AU.

A Provins

Le commissaire enquêteur

Madame Dominique MEKAIL