

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

Commissaire enquêteur Madame Dominique MEKAIL

Destinataires :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN

Monsieur le Maire de PRESLES-EN-BRIE

Les conclusions ci-dessous formulées, concernent l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) de la commune de PRESLES-EN-BRIE en SEINE-et-MARNE.

Cette commune de 2147 habitants au recensement de 2008, située à l'ouest du département dans le canton de FONTENAY-TRESIGNY, fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale de la communauté de communes du VAL-BREON, qui regroupe dix communes.

C'est un village caractéristique du département, entouré de vastes étendues cultivées entre les différentes unités urbaines. Son évolution démographique est constamment positive depuis une cinquantaine d'années et s'explique par un déversement de l'urbanisation et des activités économiques en périphérie parisienne.

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 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.

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),
- 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 du fait que le projet classe plusieurs parcelles agricoles en zone U ou AU.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours dans de bonnes conditions.

Le dossier mis à la disposition du public était complet au regard de la législation en vigueur, et renforcé par une parution sur le site Internet de la commune, ce qui a facilité l'accès des habitants et des propriétaires non résidents sur le territoire communal. Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été effectuées.

Monsieur le maire de la commune, et son adjoint à l'Urbanisme ont été présents pendant toute l'enquête et ont répondu à mes demandes et aux observations recueillies auprès du public, dont la teneur lui a été communiquée par procès verbal de fin d'enquête.

Les observations individuelles formulées, ont concerné principalement des demandes de modification des secteurs constructibles. Elles sont renforcées en outre par deux mémoires présentés par une association de protection de l'environnement et le maire d'une commune voisine.

## Conclusions du commissaire enquêteur

### APRES :

- un examen approfondi des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mis à ma disposition,
- une visite des lieux en début d'enquête,
- une réunion avec monsieur le maire et son adjoint à l'urbanisme et la directrice générale des services municipaux en début d'enquête,
- l'examen des avis des Personnes Publiques Associées, des diverses recommandations et réserves émises tant sur la forme que sur le fond du projet et sur la démonstration de sa compatibilité aux documents de portée supérieure,
- la réception et l'audition du public,
- l'étude des arguments et demandes, développés dans les observations du public,
- la rédaction de la synthèse de ces observations, qui ont été présentées à monsieur le maire, dans les délais prévus par la réglementation,
- la réception et l'examen des réponses apportées par monsieur le maire, au procès verbal de synthèse des observations reçues,
- l'analyse détaillée développée dans le rapport d'enquête.

## COMPTE-TENU:

- du déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation en vigueur, en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la commune,
- que les objectifs fixés par le conseil municipal dans sa délibération en date du 2 novembre 2011 annulant la décision précédente en date du 28 septembre 2011, finalisés ultérieurement, ont été atteints lors de la rédaction du dossier soumis à l'enquête,
- de la tenue régulière de quatre permanences dans de bonnes conditions d'organisation et réparties sur différents horaires et jours de la semaine, pour offrir le plus de possibilités au public.
- de 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,
- de 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 du fait que le projet classe plusieurs parcelles agricoles en zone U ou AU,
- que dans les grandes lignes le projet d'élaboration du PLU est compatible avec les orientations du :
  - **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,
  - **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 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 approuvé par 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 **SAGE de l'YERRES** approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 13 octobre 2011 ;
- qu'il tient compte des dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi A.L.U.R » parue le 24 mars 2014,
  - qu'il devra prendre en compte :
    - **l'ordonnance du 23 septembre 2015** concernant 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** ;
    - **le décret du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> 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.
  - que les **grandes options retenues pour l'élaboration du projet**, correspondent à l'intérêt général, **et sont en cohérence avec celles du S.D.R.I.F**,
  - de la proximité géographique et économique de la commune par rapport à Paris (et du projet du Grand Paris), et d'axes routiers importants,
  - du caractère **agricole et forestier** du territoire communal,
  - **de la teneur des orientations d'aménagement et de programmation applicables aux nouvelles opérations sur la zone à urbaniser (densité, diversité des formes bâties, accessibilité, dessertes et qualité environnementale et paysagère) et son échéancier prévisionnel,**

- de la présence d'erreurs de forme dans la présentation du dossier et sur les fonds de plans,
- des nombreuses réserves et recommandations émises par les Personnes Publiques Associées,
- des doutes émis dans les réponses des Personnes Publiques Associées et dans certaines observations portées au registre, sur le caractère humide des terrains de la zone AU,
- de la teneur argumentée des réponses apportées par monsieur le maire aux observations du public, notamment en ce qui concernent les demandes de constructibilité de parcelles en zones A ou N,
- des engagements de monsieur le maire dans son mémoire en réponse en particulier:
  - à démontrer la réelle compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur, et de l'ajuster si besoin,
  - de prendre en compte l'évolution des textes à la date de l'enquête,
  - de compléter l'état initial de l'environnement,
  - de faire apparaître, clairement dans le document les zones humides, la Trame Verte et Bleue et les corridors écologiques,
  - de faire effectuer une étude sur l'humidité éventuelle des sols de la zone AU,
  - de réaliser un complément au dossier au niveau des zones humides, au plan de zonage, au rapport de présentation et éventuellement au niveau des O.A.P en fonction des conclusions de l'étude qui serait menée pour déterminer si les zones à urbaniser sont compatibles avec la préservation des zones humides,
  - de reprendre l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées avec un juriste.

**Je fais les recommandations suivantes :**

- afin de permettre à la commune d'étudier les recommandations des Personnes Publiques Associées et de les dissocier de leurs réserves (devant être levées pour que le projet soit en phase avec la législation et les documents supra-communaux en vigueur) ; il pourrait être effectué rapidement une synthèse approfondie et comparative de l'ensemble du contenu des courriers émis par les P.P.A,
- afin que le projet puisse évoluer en prenant en compte des obligations légales en matière d'environnement, le volet environnemental du rapport de présentation pourrait être élargi,
- le rapport gagnerait en compréhension à être restructuré afin que la compatibilité aux orientations des documents supra-communaux soit étayée et démontrée, **et à comporter un historique du dossier en préambule,**
- les erreurs de formes du dossier, relevées par les P.P.A, mais aussi dans des observations du public, tant dans les textes que sur la cartographie, pourront être corrigées avec attention.

## Avis du commissaire enquêteur

### J'émet un avis favorable

au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de PRESLES-EN-BRIE soumis à la présente enquête publique sous les réserves suivantes :

- afin de permettre la sauvegarde des zones humides sans qu'elles soient impactées par la détermination définitive du périmètre des zones à urbaniser :
  - de faire effectuer une étude des sols des zones AU du projet, par un organisme agréé, et de tenir compte des résultats pour **fixer** les contours **définitifs** de la zone AU en accord avec les administrations concernées;
  
- afin d'assurer la légalité du projet :
  - que toutes les réserves émises par les P.P.A, concernant notamment la compatibilité du projet aux documents et schémas de niveau supérieur **et sa légalité**, soient prises en compte dans le document définitif.

A PROVINS le

Le commissaire enquêteur

Mme Dominique MEKAIL