

25 SEP. 2013

MAIRIE DE MAROLLES
EN BRIE
Place Charles de Gaulle
94440

CONTROLE DE LEGALITE

N°: 2133/2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil treize, le 24 septembre, à 21 heures,
Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur JOSSE, Maire,

Etaient présents : Alain JOSSE, Maire. Elisabeth LE BEHEREC, Bernard KAMMERER, Christine RELECOM, Pierre BORNE, Béatrice MOREAU, Alain BOUKRIS, Sylvie GERINTE, Adjoints au Maire. Margaret POULAIN, Marie Pierre DELFLY, Jean Luc DESPREZ, Stéphan ARNOFFI, Agnès LASZCZYK, Magali OLIVE, Michel HUBERT, Marie Paule BOILLOT, Joseph DUPRAT, Nadia TOUAZI, Jean Pierre PEREIRA RAMOS, Emmanuel BEZANÇON, Marianne MAHJOUR, Martine HARBULOT, François TRESLIN, Stanislas GAUDON, Conseillers Municipaux.

Absents excusés :

Jean Jacques DEBERNARD donne pouvoir à Béatrice MOREAU

Arlette LEPARC donne pouvoir à Alain BOUKRIS

Christophe CAROZZO donne pouvoir à Alain JOSSE

Madeleine DESBORDES donne pouvoir à Martine HARBULOT

Pierre TESSIER absent.

Madame Magali Olive été nommée secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment l'article L.621-30 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 janvier 2000 redevenu applicable suite à l'annulation par le Tribunal Administratif du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 novembre 2009 ;

Vu la délibération n°2021/2012 du 27 mars 2012 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la séance du Conseil Municipal du 23 octobre 2012 formalisant un pré-débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur les orientations générales ;

Vu la séance du Conseil Municipal du 27 novembre 2012 au cours de laquelle ont été débattues les orientations générales du PADD ;

Vu la séance du Conseil Municipal du 22 février 2013 au cours de laquelle le projet de PLU a été arrêté et tiré dans le même temps le bilan de la concertation ;

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées effectuée le 27 et le 28 février 2013 ;

Vu la décision E13-025/77 du 5 mars 2013 du Président du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire-enquêteur titulaire et le commissaire-enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté municipal n°5097/2013 du 7 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour la révision du POS valant élaboration du PLU et modification du PPMH ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du mercredi 5 juin au samedi 6 juillet 2013 ;

Date de convocation
16 septembre 2013

Date d'Affichage
8 octobre 2013

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Votants : 28

Objet :

APPROBATION
DEFINITIVE DU PLU

Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité le

et qu'elle a été notifiée aux intéressés le



Le Maire
Alain JOSSE

MAIRIE DE MAROLLES
EN BRIE
Place Charles de Gaulle
94440

N°: 2133/2013 (SUITE1)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
16 septembre 2013

Date d'Affichage
8 octobre 2013

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Votants : 28

Objet :

APPROBATION
DEFINITIVE DU PLU

Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité le

et qu'elle a été notifiée aux intéressés le



Vu l'avis favorable assorti de trois recommandations du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU; les recommandations portant sur la création de nouveaux logements à vocation sociale devra être accompagnée à terme d'une analyse des besoins des nouveaux arrivants en matière de transport en commun ; le périmètre de l'EBC du domaine de Grosbois doit être maintenu tel qu'il est configuré dans ce projet de PLU et le secteur du domaine de Grosbois concerné par une opération de remblaiement et de plantation d'une bordure doit être réaménagé rapidement ; la municipalité doit veiller à assurer une communication régulière sur les projets qui seront arrêtés pour l'aménagement de la zone UL ;

Conformément aux objectifs :

- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles dispositions législatives
- Inscrire les objectifs du PLH intercommunal dans le PLU
- Permettre la réalisation de projets d'aménagements d'intérêt général
- Conforter les secteurs d'urbanisation existants et développer les secteurs potentiellement urbanisables
- Améliorer la qualité du cadre de vie.
et aux modalités de concertation définis :
- Information régulière dans le bulletin municipal
- Information sur le site internet de la commune
- Organisation d'une exposition en mairie
- Organisation de deux réunions publiques
- Mise à disposition en mairie d'un registre afin de recueillir les avis des habitants, associations locales, des entreprises ainsi que toute personne intéressée.

, la commune de Marolles-en-Brie a organisé une très large concertation afin d'associer le plus possible les habitants, les membres associatifs et les forces vives pendant toute la durée de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- Plusieurs commissions ad-hoc élargies aux cabinets conseil et aux associations
- Une information régulière dans le bulletin municipal « Marolles Infos » ;
- Mise en ligne régulière des informations sur le site internet de la commune au fur et à mesure de l'avancée du travail ;
- Parution de 2 hors-série consacrés au PLU en janvier et février 2013 ;
- Organisation d'une exposition publique permanente sur le PLU en mairie a été organisée dès le 6 novembre 2012 et complétée le 17 janvier 2013
- Tenue de 2 réunions publiques les 6 novembre 2012 et le 17 janvier 2013 à 20h30 à la salle des fêtes. Ces réunions ont permis aux Marollais, aux représentants des associations et des forces vives de formuler leur remarques et leurs questions sur différents points, tels que le déficit de transport en commun, le projet d'aménagement du centre bourg, la création de logements sociaux.
- Mise à disposition d'un registre en mairie d'un registre tout au long de la procédure pour recueillir les observations du public ;

MAIRIE DE MAROLLES
EN BRIE
Place Charles de Gaulle
94440

N°: 2133/2013 (SUITE2)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
16 septembre 2013

Date d'Affichage
8 octobre 2013

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Votants : 28

Objet :

APPROBATION
DEFINITIVE DU PLU

Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité le

et qu'elle a été notifiée aux intéressés le



- Tenue de 2 réunions avec les services de l'Etat les 30 octobre et 11 décembre 2012 et 2 réunions avec les PPA les 19 novembre 2012 et 10 janvier 2013 ;
- Mise en place d'un site internet dédié au projet de PLU dès le début du mois de janvier 2013 ;
- Mise en place d'une adresse mail dédiée au PLU permettant de répondre à chaque question posée ;
- C'est dans ces conditions que, par délibération du 22 février 2013, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU et tiré dans le même temps le bilan de la concertation ;
- Tenue d'une réunion avec les services de l'Etat le 8 juillet 2013.

Considérant que les remarques suivantes issues des Personnes Publiques Associées et consultées et des résultats de l'enquête publique conjointe nécessitent des modifications mineures du projet de PLU ;

Le tableau des modifications est un document annexé à la présente délibération.

Considérant que ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PADD ;

Considérant que la note explicative de synthèse et le dossier de PLU tels qu'ils sont présentés au Conseil Municipal ont été adressés à chaque conseiller municipal par voie dématérialisée et sont prêts à être approuvés ;

Considérant la présentation au conseil municipal de 6 nouvelles modifications mineures sur le règlement d'urbanisme ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

A la majorité (23 voix pour et 5 voix contre : Emmanuel Bezançon, Marianne Mahjoub, Martine Harbulot, François Treslin, Madeleine Desbordes) :

Article 1 : Dit que les corrections suivantes répertoriées en séance seront intégrées au règlement d'urbanisme :

- Correction bas de page de l'ensemble du dossier de règlement d'urbanisme : pièce n°5 et non pièce n°4.
- Pages 19 et 32 : suppression de la phrase « pour tenir compte de la configuration... » qui a été retirée de toutes les zones (dérogaitions contenues dans le Code de l'Urbanisme).
- Page 38 : suppression de la référence au sous secteur UDb1 qui n'a jamais existé.
- Page 46 : ajouter le f de la série identifiée (UEc, UEd, UEe et UEf).
- Page 46 : ajouter le 2) au sous secteur UEg concernant la règle au-delà de la bande de 20 mètres, comme pour les sous-secteurs UEa et UEb.
- Page 89 : suppression de Nb à l'article 10 de la zone N.

Article 2 : Adopte les modifications mineures contenues dans le tableau annexé pour tenir compte des avis exprimés par les PPA et des remarques du Commissaire-Enquêteur et approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

MAIRIE DE MAROLLES
EN BRIE
Place Charles de Gaulle
94440

N°: 2133/2013 (SUITE3)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
16 septembre 2013

Date d'Affichage
8 octobre 2013

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Votants : 28

Objet :

APPROBATION
DEFINITIVE DU PLU

Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité le

et qu'elle a été notifiée aux intéressés le



Article 3 : Dit que la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme. De plus, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 4 : Dit que, conformément à l'article L.123-10 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture du service.

Article 5 : Dit que la présente délibération ainsi que le dossier de PLU qui est annexé sera transmis à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne

Article 6 : Dit que la présente délibération ainsi que le dossier du PLU deviendra exécutoire dans un délai d'un mois après sa transmission au Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, dès l'intervention des modifications demandées conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du Code de l'Urbanisme.

CERTIFIE CONFORME
MAROLLES EN BRIE, le 24 septembre 2013

Alain JOSSE
Maire de Marolles en Brie

PREFECTURE du VAL DE MARNE

25 SEP. 2013

CONTROLE DE LEGALITE



Tableau de modifications apportées au dossier de PLU après enquête publique annexé à la délibération d'approbation – Conseil municipal du 24 septembre 2013
PREFECTURE du VAL DE MARNE

Issues des remarques des Personnes Publiques Associées consultées

25 SEP. 2013

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
Sur les zones naturelles (N) :				
	1	Préciser les appellations Na* et Nc* dans le règlement.	Les appellations entre zone N, sous secteur Na, Nb et Nc ainsi que les tenêtres constructibles sont clarifiées : <i>Les étoiles sont ajoutées aux articles 2, 10 et 14 pour les fenêtres de constructibilité Na* et Nc*;</i> <i>Les dispositions propres à la zone N aux articles 1 et 2 sont précisées : « dans le secteur N toute construction est interdite, et dans les secteurs Na, Nb et Nc, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.</i>	Règlement
PREFET	2	Les occupations et autorisations du sol particulières du 1 ^{er} alinéa de l'article N2 concernent les secteurs Na et Nc. Les dispositions particulières contenues à l'alinéa 6 et 7 de l'article N2 concernent uniquement les sous-secteurs Na* et Nc* respectivement.	Cette observation est à relier avec la remarque du commissaire enquêteur (page 12 référence 32).	L'article 14 reste inchangé suite à la réunion de travail avec les services de l'Etat du 8 juillet 2013 <u>car le COS s'applique à l'unité foncière.</u>
	3	Les surfaces de plancher constructibles en Na et Nc concernent les fenêtres de constructibilité Na* et Nc*.	La légende a été complétée sur le plan de zonage. Le règlement a été complété aux articles UF1 et N1 : « dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au plan de zonage, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de Grosbois ».	Règlement et Plan de zonage



PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
4		Zone de non constructibilité à planter.	<p>Le PLU arrêté, dans la continuité du POS, définissait une zone de non constructibilité à planter.</p> <p>Cette protection visait à limiter l'impact visuel des constructions depuis le pied du coteau et les terrains du golf et du Réveillon. Cette protection découlait d'une préconisation de l'ABF qui souhaitait qu'au-dessous d'une limite altimétrique définie, aucune construction ne soit possible sur ce secteur.</p> <p>Au vu des remarques de la DRIEA, il apparaît que ces notions de zone de non constructibilité à planter et de limite altimétrique ne sont pas claires.</p> <p>Afin de lever toute ambiguïté, il a été décidé de transformer cette protection en espace payssager protégé. La règle de fond reste ainsi inchangée, puisque ces espaces demeurent inconstructibles.</p> <p>La protection est précisée aux articles UD13 et UE13 afin d'assurer une totale cohérence avec les articles UD1 et UE1, et les dispositions générales.</p>	Rapport de présentation plan de zonage et Règlement
5		Dans les articles 6, 7, 8 et 9 : introduire la possibilité d'isoler par l'extérieur y compris les débords.	<p>Cette possibilité est introduite dans le règlement à l'article 6 et <u>dans tous les articles concernés dans toutes les zones :</u></p> <p><u>« dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm ».</u></p>	Règlement
6		Dans l'article 7 : les règles pourront subir des adaptations mineures dans les cas précisés (en remplacement de la rédaction initiale).	Les adaptations mineures sont mentionnées à l'article 4 des dispositions générales et définitions, et des dispositions différentes pouvant être autorisées ou imposées sont précisées à l'article 7 des différentes zones.	Règlement

PPA	n°	Avis	Pièce concernée
Modifications à apporter au PLU			
7	Dans l'article 9 : introduire la possibilité d'isolation par l'extérieur, prévoir des débords au nu de la façade (voir le PAC).	Cf. réponse au point n°5.	Règlement
8	Dans l'article 10 : ajouter que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs de toitures.	A la définition de la hauteur dans les dispositions générales, il est précisé que les installations d'énergies solaires ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur.	Règlement
9	Dans l'article 11 : ne pas interdire le recours à certains matériaux mais faire référence à l'aspect extérieur.	La référence aux matériaux a été revue. Il est dorénavant fait référence à l'aspect.	Règlement
10	Autoriser l'installation des dispositifs de production d'énergie solaire dans les zones UC et UL.	Cette disposition sera précisée en UC11 et UL11. Cette précision relative aux dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est généralisée dans toutes les zones.	Règlement
11	Dans l'article 12 : incompatibilité avec le projet de PDUIF arrêté le 16 février 2012. Demande de modification des normes de stationnement, à savoir 2,6 places au maximum pour les constructions d'habitation et 1 place pour 55 m ² de surface plancher pour les bureaux.	L'article 12 du règlement n'est pas modifié pour l'habitation. Privés d'alternatif à la voiture, les Marollais ont besoin de 2, voire 3 voitures par foyer, ce qui génère un besoin de stationnement non totalement satisfait pouvant engendrer des problèmes de sécurité. <u>Toutefois, le PDUIF approuvé deviendra prescriptif.</u> <u>1 place pour 55 m² de surface plancher de bureaux est adoptée.</u> Ajout de compléments sur les règles de stationnement concernant les CINASPIC et les constructions comportant plusieurs destinations : « Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	Rapport de présentation et Règlement



PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
			<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements. <p>Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement ».</p>	Règlement
12	<u>Stationnement</u> : revoir la formulation de la règle pour les logements sociaux (article L.123-1-13 CU).		<p>La formulation est revue : la référence à l'article est rectifiée et le terme « minimum » est supprimé concernant le nombre de place demandé.</p>	Règlement
13	Supprimer la phrase obligeant la réalisation places de stationnement en sous-sol.		<p>La référence au sous-sol est supprimée (article 12).</p> <p>La référence au local pour les deux roues sera clarifiée afin d'éviter la redite.</p>	Règlement
14	Dans l'article 13: recommandation d'imposer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur l'ensemble des zones sauf en zone UF.		<p>L'obligation de réaliser un pourcentage d'espace vert de pleine terre sur l'ensemble des zones à l'exception de la zone UF est introduite dans le règlement : 2/3 en zone UE, 1/3 dans les autres zones sauf UF.</p>	Règlement
15	Limite altimétrique : traduction dans le règlement et le plan de zonage.		<p>Cf. remarque point n°4. Elle est traduite au travers du classement en EBC et en espace paysager protégé.</p>	Rapport de Présentation Règlement et plan de zonage



PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
	16	Prévoir un chapitre spécifique sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Cet aspect est déjà existant dans le rapport mais la tête de chapitre n'apparaît pas clairement. La présentation sera clarifiée, avec l'ajout d'un paragraphe intitulé « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».	Rapport de présentation
	17	Approbation de la révision du Plan d'Exposition au Bruit du 21 décembre 2012.	Actualisation de l'information.	Rapport de présentation
	18	Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés.	Mise à jour de l'information.	Rapport de présentation
	19	Coquille page 92 (méthanisation)	Correction prise en compte.	Rapport de présentation
	20	Remarque sur le principe d'implantation de la voie principale de l'îlot sud. Coquille de la superficie.	L'OAP est modifiée : seul le principe d'accès est matérialisé. L'OAP 40 Arpents est corrigeé : 5000 m ² au lieu de 500 m ² . Les autres points concernant le Cœur de Village sont traités dans la partie réservée aux observations de l'enquête publique.	OAP
	21	Interdiction des industries dans la zone UC.	Désormais, les industries sont explicitement interdites à l'article UC1, comme dans les autres zones urbaines.	Règlement
	22	Définitions générales : rectification de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatif aux dépôts et décharges, unité foncière.	L'erreur présente dans la définition des dépôts et décharges est rectifiée. La définition de l'unité foncière, présente deux fois, a été clarifiée.	Règlement

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU Pièce concernée
	23	Proposition d'ajout d'un paragraphe sur la Coulée Verte (référence au SMER et à la DUP).	Proposition intégrée.
	24	Surface de la Coulée Verte à corriger.	Correction apportée.
Conseil Général 94	25	Corrections à apporter sur l'Arc boisé / forêt Notre-Dame : superficie de 2057 ha en tout et 1731 ha dans les 94. Compléments concernant le périmètre de protection	Remarques prises en compte. Complément rédactionnel intégré.
	26	Rendre lisible la carte des ZNIEFF.	La remarque est prise en compte. Les données ZNIEFF sont mises à jour tant au niveau de la carte que dans la rédaction.
	27	Actualiser le paragraphe sur le SRCE	Remarque prise en compte.
	28	Modifier la source de l'étude diagnostic paysager	La remarque est prise en compte.
Conseil Régional IDF	29	Avis favorable tacite.	
STIF	30	Avis favorable tacite.	

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
AEV	31	Avis favorable tacite.		
DRIAAF	32	Cf. avis de l'Etat.		
CICEA	33	Prise en compte du déplacement des engins agricoles.	Remarque prise en compte.	Rapport de présentation
DRAC	34	Cf. avis de l'Etat.		
STAP 94	35	Avis favorable sans réserve.		
Ch. des Métiers 94	36	Avis favorable tacite.		
CCI 94	37	Avis favorable sans réserve		
SIVOM	38	Avis favorable tacite.		

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
	39	Retrait du zonage d'assainissement et d'eaux pluviales des annexes du PLU.	Le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales des annexes du PLU est retiré.	Annexes du PLU
	40	Afficher la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de l'Yerres	La remarque est prise en compte.	Rapport de présentation
	41	Qu'en est-il de l'interconnexion coulée verte et liaison verte ?	La carte contenue dans le rapport prend en compte l'interconnexion. Aucune modification nécessaire.	Rapport de présentation
SyAGE	42	Préciser les zones humides et leur classement en zone N.	La remarque est prise en compte. Un développement relatif aux zones humides est ajouté. Les zones humides de classe 1 et 2 sont déjà classées en zones naturelles.	Rapport de présentation
	43	Revoir le règlement des zones N concernant les zones humide interdisant les remblaiés, les exhaussements, les imperméabilisations, les mises en eau ou les assèchements sur une surface de plus de 1.000 m ² .	Le règlement n'est pas modifié <u>car une étude complémentaire est actuellement conduite par le SyAGE afin d'affiner la cartographie de 2010 notamment dans le cadre de l'élaboration du SRCE.</u>	Règlement
	44	Revoir la rédaction de l'article 4 au regard de la proposition du SyAGE.	La proposition de rédaction du SyAGE pour l'article 4 du règlement est introduite dans chaque zone.	Règlement
	45	Remplacer les cartes des réseaux EP et EU.	Les cartes sont remplacées.	Annexes
	46	Ajouter le règlement d'assainissement du 20 juillet 1999.	Le règlement d'assainissement est intégré dans les annexes.	Annexes du PLU
	47	Remplacer la note sur l'assainissement du « Cœur de Village ».	La note est substituée.	Annexes du PLU

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
CCPB	48	Avis favorable qui insiste sur la compatibilité du PLU avec le PLH et le traitement de la thématique de l'accessibilité en lien avec le futur PAVE.		
CA Haut Val-de-Marne	49	Avis favorable.		
CA Val d'Yerres	50	Avis favorable tacite.		
CA Orée de la Brie	51	Avis favorable tacite.		
Boissy-Saint-Léger	52	Avis favorable tacite.		

PPA	n°	Avis	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
Sucy-en-Brie	53	Avis favorable.		
Villecresnes	54	Avis favorable tacite.		
Santeny	55	Avis favorable tacite.		

Issues des remarques et recommandations du Commissaire Enquêteur

Les remarques suivantes, synthétisées sous forme de tableau, ont été formulées dans le rapport du commissaire enquêteur dans la partie présentant le PLU et il semblait opportun d'y apporter une réponse pour plus de compréhension.

Remarques :

Commissaire Enquêteur	page	Remarques	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
C.E	19	Demande d'éclaircissements concernant l'OAP « Cœur de Village » et plus particulièrement l'application du taux de logements sociaux.	L'OAP décrit l'opération et précise le caractère mixte du projet s'appliquant aux constructions ou groupes de constructions (actualisation des définitions). Une précision est également apportée quant à la programmation par îlot. En effet, si l'OAP définit un programme global, il est à noter que celui-ci pourra se répartir différemment en fonction des îlots. Le fond de la règle n'est pas modifié mais précisé à l'article 1AU2 pour lever toute ambiguïté dans son application : « ...à l'échelle de l'ensemble des trois îlots formant l'OAP en cœur de village ». La coquille contenue à l'article 1AU2 est corrigée : suppression de « réaliser dans le cadre de trois phases ».	Rapport de présentation, OAP et règlement
C.E	22	Lier le développement des logements sociaux et le développement économique à une amélioration de la desserte par des transports en commun.	La municipalité est convaincue de la nécessité de poursuivre ses actions en faveur de l'amélioration sensible de la desserte en transport en commun.	Rapport de présentation



Commissaire Enquêteur	page	Remarques	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
C.E	24	Demande d'éclaircissements concernant les EBC, les espaces libres et les plantations afin d'éviter toute interprétation litigieuse des prescriptions réglementaires, en particulier celles de l'article 13 du règlement afin de bien préciser ce qu'il sera possible de faire par rapport aux plantations existantes dans les espaces libres destinés au développement urbain.	La remarque est prise en compte. Le 3ème paragraphe contenu dans toutes les zones sur les plantations existantes est supprimé afin d'éviter toute mauvaise interprétation. Une superficie minimale d'espace de pleine terre définie dans la partie I est ajoutée en remplacement de l'obligation de plantation sur des espaces de pleine terre. L'obligation de planter demeure dans toutes les zones.	Rapport de présentation et règlement
C.E	29	Constat d'un réel besoin de communication sur les possibilités de construction de la zone UL et l'évolution de celle-ci. Les futures constructions devront prendre en compte les caractéristiques de l'environnement pavillonnaire afin de préserver le cadre et la qualité de vie des habitants du quartier.	Les articles 1 et 2 de la zone UL sont complétés afin de clarifier au mieux les possibilités de construction. L'éventuel projet fera l'objet d'une communication spécifique.	Rapport de présentation et règlement
C.E	32	Constat de l'identification d'une zone Nb non traduite dans le règlement concernant le (Prieuré, les Bagaudes et la maison forestière).	<u>Pas de constructions nouvelles ni agrandissement mais rénovation possible des constructions existantes à enveloppe identique.</u> Cette précision est contenue à l'article N2.	Rapport de présentation et règlement
C.E	32	Demande de correction de l'anomalie de l'ilot situé dans le domaine du Prieuré qui se trouve de fait enclavé dans une zone N.	Détourage du chemin d'accès à la construction existante.	Plan de zonage

Recommendations :

Commissaire Enquêteur	n°	Recommendation	Modifications à apporter au PLU	Pièce concernée
C.E	1	La création de nouveaux logements à vocation sociale doit être accompagnée à terme d'une analyse des besoins des nouveaux arrivants en matière de transport en commun.	La municipalité prend acte de cette recommandation. La commune est soumise à réaliser 25% de logements sociaux, c'est pourquoi l'objectif de créer 30% de logements sociaux pour toute opération comptant au moins 10 logements est affiché. Elle est consciente de la nécessité d'améliorer la desserte en transports en commun.	Rapport de présentation
C.E	2	Le périmètre de l'EBC du domaine de Grosbois doit être maintenu tel qu'il est configuré dans le projet de PLU et le secteur du domaine de Grosbois concerné par une opération de remblaiement. La plantation d'une bordure doit être réaménagée rapidement.	Le périmètre de l'EBC du domaine de Grosbois correspond à la limite du périmètre de la forêt de protection en cours d'élaboration par les services de l'Etat. <u>La remarque sur les aménagements en bordure sera transmise au gestionnaire du site de Grosbois.</u>	
C.E	3	La municipalité doit veiller à assurer une communication régulière sur les projets qui seront arrêtés pour l'aménagement de la zone UL.	La municipalité prend acte de cette recommandation. L'éventuel projet fera l'objet d'une communication spécifique.	
C.E PPMH	4	La municipalité devra conduire à son terme la procédure d'inventaire des éléments remarquables afin de mettre en place un cadre réglementaire de préservation.	La municipalité confirme sa volonté de mener à terme l'inventaire du patrimoine dont le démarrage est prévu en octobre 2013.	



Actualisation, précision, clarification suite aux remarques issues de l'enquête publique

- Rectification de la référence réglementaire relative à la définition de l'artisanat (page 17 des dispositions générales).
- Rectification de la nomenclature des installations classées en trois catégories.
- Suppression du paragraphe concernant la reconstruction après sinistre au regard des nouvelles dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Intégration des définitions : arbres de haute tige, espaces libres, espaces de pleine terre, pour aider à la compréhension de l'article 13, suite à l'observation de l'Etat.

PREFECTURE du VAL DE MARNE

25 SEP. 2013

CONTROLE DE LEGALITE

