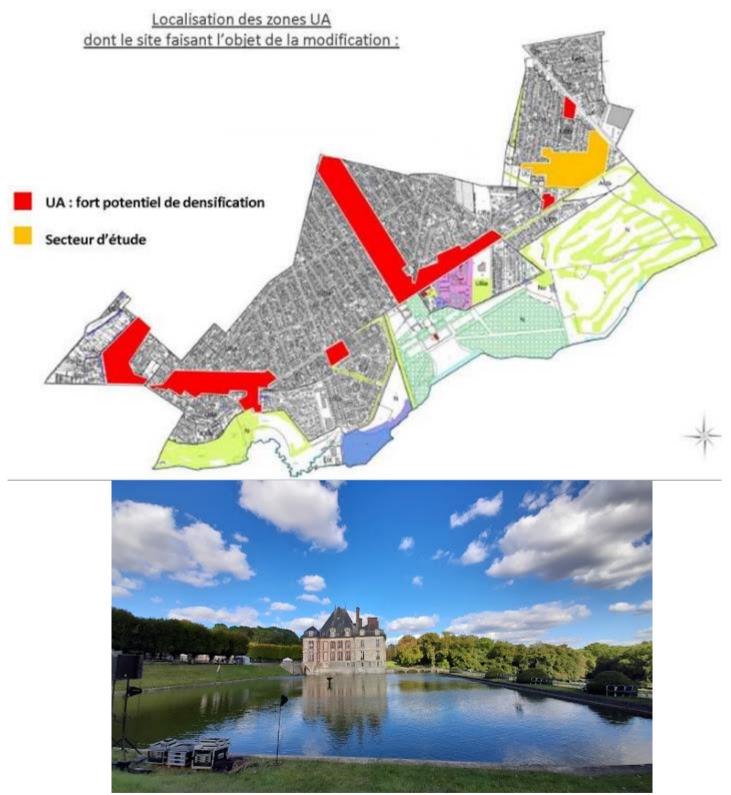
# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORMESSON SUR MARNE (94490)



Château d'Ormesson

Enquête publique du jeudi 2 novembre 2023 au samedi 2 décembre 2023 inclus RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR JEAN PIERRE CHAULET



(Liste des pièces jointes en page 4)

1.	PRESENTATION DE L'ENQUETE	5
	1.1. OBJET DE L'ENQUETE	<i>6</i>
	1.2. LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'ORMESSON SUR MARNE MIS A L'ENQUETE	
	1.2.1. Maîtriser la densification sur un secteur faisant l'objet d'un périmètre d'étude aux abords	de
	la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une	
	densification maîtrisée de l'espace urbain	
	1.2.2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pe	our
	rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent	
	1.2.3. Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des	
	préconisations, dispositions spécifiques	8
	1.2.4. Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU pour permettre une	
	meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement d	
	le Géoportail de l'urbanisme.	
	1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
	1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE	
2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
	2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	16
	2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la modification N°3 du P.L.U. d'Ormesson su	
	Marne (Cf. Pièce jointe 3 pour un total de 237 pages)	
	2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur e	
	du public durant l'enquête	
	2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU D	
	LA VILLE D'ORMESSON SUR MARNE	16
	2.3. VISITE DE LA COMMUNE D'ORMESSON SUR MARNE	
	2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE	
	2.4.1. La publicité légale	
	2.4.1.1. Les avis dans les journaux	17
	2.4.1.2. La mise en piace de l'amenage legal en mairie	
	2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES	
	2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE	
	2.7. CONCERTATION	
	2.8. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	19
	2.8.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête	19
	2.8.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête	
	2.8.3. Mémoire en réponse	
3.	EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
	3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE	21
	3.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE	
4. м	APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. D'ORMESSON SUF ARNE	
	4.1. AVIS DE LA MRAE	
	4.1.1. Avis du GPSEA :	
	4.1.2. Appreciations au commissaire enqueteur	
	4.2.1. Avis de la CCI Val-de-Marne	
	4.2.1.1. Avis du GPSEA:	24
	4.2.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :	24

	de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France	
4.2.2.1.	Avis du GPSEA:	
4.2.2.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.3. Avis	du département du Val-de-Marne	24
4.2.3.1.	Avis du GPSEA:	
4.2.3.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	25
4.2.3.3.	Avis du GPSEA:	25
4.2.3.4.	Appréciations du commissaire enquêteur :	25
4.2.3.5.	Avis du GPSEA:	
4.2.3.6.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.3.7.	Avis du GPSEA:	
4.2.3.8.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.3.9.	Avis du GPSEA:	
4.2.3.10.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.3.11.	Avis du GPSEA:	
4.2.3.12.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.3.13. 4.2.3.14.	Avis du GPSEA :	
4.2.3.14. 4.2.3.15.	Avis du GPSEA :	
4.2.3.16.	Appréciations du commissaire enquêteur :	27
4.2.3.17.	Avis du GPSEA :	
4.2.3.18.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
	du SAGE Marne Confluence	
4.2.4.1.	Avis du GPSEA:	
4.2.4.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.4.3.	Avis du GPSEA :	
4.2.4.4.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.4.5.	Avis du GPSEA:	
4.2.4.6.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.2.4.7.	Avis du GPSEA:	
4.2.4.8.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.3. OBSER	VATIONS RECUEILLIES EN FIN D'ENQUETE :	29
	ervation $N^{\circ}1$ du registre papier de la mairie d'Ormesson sur Marne	
4.3.1.1.	Avis du GPSEA:	20
4.3.1.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
	ervation N°2 du registre papier de la mairie d'Ormesson sur Marne	
4.3.2.1.	Avis du GPSEA:	
4.3.2.1.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.3.2.3.	Avis du GPSEA:	
4.3.2.4.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.3.2.5.	Avis du GPSEA:	
4.3.2.6.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.3.2.7.	Avis du GPSEA :	
4.3.2.8.	Appréciations du commissaire enquêteur :	30
4.3.2.9.	Avis du GPSEA :	
4.3.2.10.	Appréciations du commissaire enquêteur :	
4.3.3. Cour	riel N°1 du registre électronique	
4.3.3.1.	Avis du GPSEA:	31
4.3.3.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	31
E AV//C ET C/	ONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJ	CT DE
MODIFICATION	N°3 DU P.L.U. D'ORMESSON SUR MARNE	32
5.1. OBJET	DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'ORMESSOI	N SLID MADNE
	DE L'ENQUETET OBLIQUE DE MODITICATION IN 3 DOT EO D'ONMESSOI	1 JOIN WARNE
33	NET DE MODIFICATION NOCES. DI III 2/Ontres de la Constantina del Constantina de la Constantina de la Constantina de la Constantina del Constantina de la Con	22
	JET DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'ORMESSON SUR MARNE	
	JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	39
5.4. AVIS DI	J COMMISSAIRE ENQUETEUR	39
5.4.1. Sur l	e déroulement de l'enquête publique	39
	a réalisation du projet de modification lui-même	
	USIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATI	
PLU D ORMES	SON SUR MARNE	41





Pièce 1 : Décision N° E23000035/77 du 3 mai 2023 du premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Jean Pierre CHAULET, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Patrick FEVRIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour :

« Procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson sur Marne

(94490) »

Pièce 2 : Arrêtés du président du Grand Paris Sud Est Avenir N° AP 2023-050 du 12 octobre 2023 et rectificatif N° AP-2023-052 du 19 octobre 2023

prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson sur Marne :

Pièce 3 : Dossier soumis à l'enquête portant sur le projet de modification N°3 du

Plan Local d'Urbanisme d'Ormesson sur Marne;

Pièce 4 : Copies des insertions dans les journaux annonçant l'enquête relative à

la modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne ;

Pièce 5 : Exemplaire de l'affiche annonçant l'enquête relative à la modification

N°3 du PLU d'Ormesson;

Pièce 6 : Photo de l'affiche prise par le commissaire enquêteur apposée à l'entrée

du service d'Urbanisme de la ville d'Ormesson sur Marne ;

Pièce 7 : Copie d'écran du site Internet de la ville d'Ormesson sur Marne

permettant de prendre connaissance de l'enquête relative à la

modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne ;

Pièce 8 : Copie d'écran du site internet du GPSEA annonçant l'enquête relative à

la modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne ;

Pièce 9 : Page 26 du numéro 31 du magazine l'Info édité par la ville d'Ormesson

sur Marne consacrant une page à cette enquête publique ;

Pièce 10 : Registre papier de la commune d'Ormesson sur Marne recueilli en fin

d'enquête;

Pièce 11 : Procès-verbal de synthèse remis le 5 décembre 2023 à la représentante

du GPSEA;

Pièce 12 : Mémoire en réponse de la ville d'Ormesson sur Marne remis le 13

décembre au commissaire enquêteur.



# PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

# 1.1. Objet de l'enquête

Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 28 décembre 2015, un certain nombre de problématiques liées aux règles écrites, à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolution de rédaction et de règlementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU pour permettre un développement urbain cohérent et intégrer les dispositions du SAGE Marne Confluence.

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions répondant aux objectifs du SAGE Marne Confluence.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne a pour objectifs principaux de mieux encadrer le développement urbain et de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.

# 1.2. Le projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne mis à l'enquête

La procédure poursuit les objectifs suivants :

- 1. Maîtriser la densification aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain ;
- 2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent ;
- 3.Prendre en compte les éléments nécessaires à la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations et dispositions spécifiques afin de renforcer la gestion des eaux pluviales et préserver les zones humides ;
- 4.Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.
  - 1.2.1. Maîtriser la densification sur un secteur faisant l'objet d'un périmètre d'étude aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain.





Page n° 6 sur 42

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

La modification consiste à créer, dans la continuité du périmètre d'études instauré par GPSEA, un secteur spécifique reprenant le même contour. Cette nouvelle zone resterait dans l'appellation UA avec un indice « c ».

Ce nouveau secteur spécifique est créé uniquement pour les terrains concernés par de l'habitat pavillonnaire. La « frange est » occupée par de l'habitat intermédiaire et des équipements publics n'est pas concernée par lamodification et restera dans la zone UAb. De plus, 4 parcelles limitrophes avec la ZAC et occupées par de l'habitat pavillonnaire auront une plus forte constructibilité (cf page 16). En revanche, la partie pavillonnaire qui sera indicée en UAc garde toutes les règles communes entre UA et UB et limite les impacts en ciblant des évolutions mesurées sur les règles des articles 6, 10 et 13

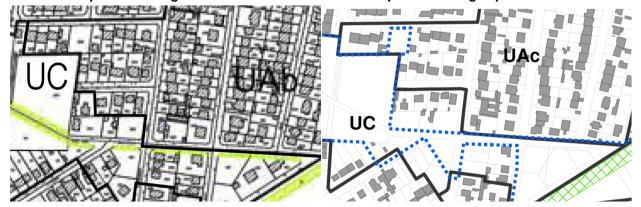
Création d'un secteur UAc sur le secteur délimité par le périmètre d'étude. Pour ce secteur UAc il est proposé les dispositions réglementaires suivantes :

Articles	UAb	UBa	UAc	Commentaires
ARTICLE 6	Recul 4 m mini	Bande de 25 m 5 m de recul	5 m de recul	Passer de 4 m à 5 m.
ARTICLE 7	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Maintien des dispositions communes.
ARTICLE 8	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue En retrait de 8 m du fond de parcelle.	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Maintien des dispositions de UAb.
ARTICLE 9	60 %	60%	60%	Maintien des dispositions communes.
ARTICLE 10	Bande de 15 m 9 m + Gabarit 12m Au-delà 9 m	9	7 m égout ou acrotère 10 m faitage	Proposition intermédiaire proche du UBa avec 1 m de plus égout ou acrotère qui permet un vrai R+1+C.
ARTICLE 13	20% du terrain en pleine terre	30% du terrain en pleine terre	30% du terrain en pleine terre	Proposition d'une obligation de pleine terre similaire aux dispositions de UBa qui permettra également de renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

1.2.2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent.

AVANT APRES

Extrait du plan de zonage avant modification Extrait du plan de zonage après modification



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

#### Au regard de :

- la situation géographique de ces parcelles (relativement enclavées),
- de la proximité immédiate avec le projet de ZAC,
- de l'année de construction de ces logements,
- de la faible valeur architecturale.

Ces 4 parcelles, actuellement en zone UAb, seront intégrées à la zone UC correspondant à celle de la ZAC) pour permettre une plus forte constructibilité.

# 1.2.3. Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations, dispositions spécifiques.

#### **Spécifiquement**

- Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux perméables ;
- Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération ;
- Ajout de dispositions spécifiques issues du SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales;
- Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides actualisation de l'annexe IV du règlement écrit;
- Identification de l'ancien ru sur la frange est du territoire communal

#### Zones humides identifiées dans le SAGE Marne Vive :



<u>Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux perméables</u> ;

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Intégration de préconisation pour l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres de toute construction. Ces préconisations permettent de répondre aux enjeux du SAGE dans une optimisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

# Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Après une mise en application du règlement écrit, le coefficient de pondération lors de projet de construction est difficilement vérifiable par la collectivité. La commune souhaite simplifier la définition et favoriser le traitement en pleine terre et végétalisé des espaces libres de toute construction pour une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Ajout de dispositions spécifiques issues du SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales

- Ajustement de l'article 2 relatif à l'assainissement :

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Actualisation et complétude de l'article 2 relatif à l'assainissement. Les modifications visent également une meilleure compréhension de la règle par les aménageurs

- Ajout d'une référence au SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune est traversée par le cours d'eau du Morbras. Conformément aux recommandations du SAGE « Marne Vive », l'article 2 du règlement du SAGE est intégré dans le règlement du PLU pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'article 1 du règlement du SAGE est intégré dans le règlement du PLU. Ces dispositions visent à limiter les pollutions de la Marne et de ses affluents, préserver les lits et les berges des cours d'eau, recharger les nappes...

<u>Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides et actualisation de l'annexe IV du règlement écrit</u>



Zoom:



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

La création d'une zone « Nzh » permettra une identification claire des zones humides avérées identifiées dans le SAGE Marne Confluence. Cette zone permettra une protection stricte de ces secteurs.

Une disposition est ajoutée à l'article 1 du règlement écrit pour renforcer la protection des zones humides identifiées en zone Nzh.

La localisation des zones humides reportée en annexe IV du règlement écrit est actualisée avec les données du SAGE

Une mention sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement pour permettre le travail de mémoire sur la présence des anciens rus identifiés par le SAGE Marne Confluence.

#### Actualisation du diagnostic

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Une mention sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement pour permettre le travail de mémoire sur la présence des anciens rus identifiés par le SAGE Marne Confluence.

1.2.4. Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

Actualisation de la codification et mise en cohérence

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

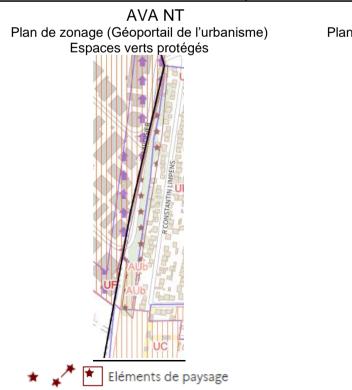
La codification a été actualisée. En outre, le rappel de l'article du code de l'urbanisme a été inscrit dans les dispositions générales en lieu et place de l'article 9 de chaque zone pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement écrit.

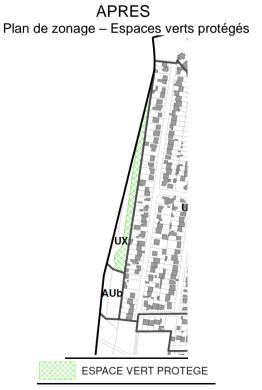
Application d'une règle existante à toutes les zones

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

La commune souhaite que la règle permettant une bonne intégration paysagère des panneaux solaires puisse être appliquée à toutes les zones dont UB ; UX et AU.

Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)





Page n° 10 sur 42

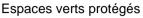
#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Un espace vert protégé identifié dans le SIG du Géoportail de l'urbanisme, sur la zone AUb (ZAC des Cantoux) et le long de la zone UX, est mis en cohérence avec le PLU approuvé par le Conseil de territoire.

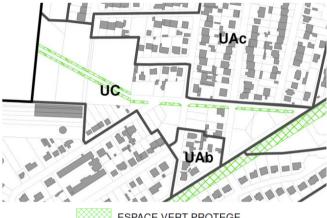
> **AVANT APRES**

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)

Plan de zonage – Espaces verts protégés







ESPACE VERT PROTEGE

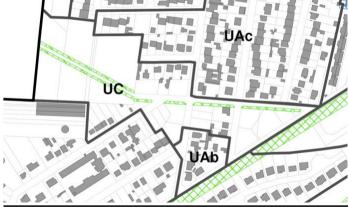
#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Un espace vert protégé n'apparait pas dans le Géoportail de l'urbanisme. Ce dernier est mis en cohérence avec le PLU approuvé.

> **AVANT APRES**

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme) Plan de zonage – Périmètres OAP Périmètres OAP







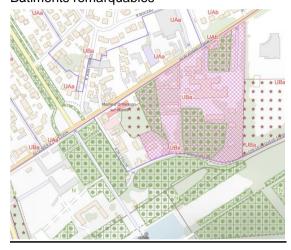
Périmètre comportant des OAP

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Le périmètre des OAP sur le plan de zonage est retiré conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

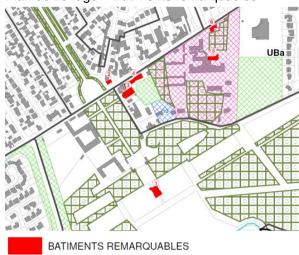
**AVANT** 

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme) Bâtiments remarquables



#### **APRES**

Plan de zonage – Bâtiments remarquables



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

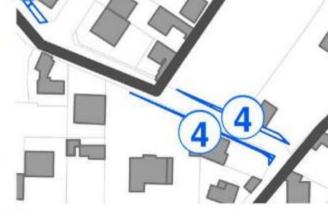
La prescription graphique permettant la protection des bâtiments remarquables est remise conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

### AVANT APRES

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme) Emplacement réservé n°4











#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Le périmètre de l'emplacement réservé sera réduit pour être conforme au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

# 1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E23000035/77 du 3 mai 2023 le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Jean Pierre CHAULET, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Patrick FEVRIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson sur Marne (94490) ».

Ce document figure en pièce 1.

# 1.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Monsieur le président du Grand Paris Sud Est Avenir a publié le 12 octobre 2023 un arrêté N° AP 2023-050 et le 19 octobre 2023 un arrêté modificatif N° AP-2023-052 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson sur Marne.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du jeudi 2 novembre 2023 au samedi 2 décembre 2023 soit pendant 31 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé seront déposés et mis à la disposition du public en mairie d'Ormesson sur Marne, 10 avenue Wladimir d'Ormesson (94490) et la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine du GPSEA, 14 rue Le Corbusier (94046 Créteil Cedex) aux heures d'ouverture au public de ces locaux;
- Le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions sur les registres d'enquête mis en place dans ces deux locaux ;
- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur-Enquête sur le projet de modification N°3 d'Ormesson sur Marne en mairie d'Ormesson siège de l'enquête au 10, rue Wladimir d'Ormesson (94490) ou par voie électronique à l'adresse courriel suivante : modification-plu-ormesson-sur-marne@mail.registre-numerique.fr ou sur le registre électronique : <a href="https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-ormesson-sur-marne">https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-ormesson-sur-marne</a>
- Le dossier d'enquête publique, ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête sur les sites internet de GPSEA (sudestavenir.fr) et d'Ormesson-sur-Marne (www.ormesson.fr)
- Un accès gratuit au dossier sera garanti sur un poste informatique à l'accueil de l'Urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public à l'accueil de la mairie d'Ormesson-sur-Marne aux horaires d'ouverture de la mairie
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié
   15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département ;
- L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de GPSEA (<u>www.sudestavenir.fr</u>) et d'Ormesson-sur-Marne (<u>www.ormesson.fr</u>)
- Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la mairie d(Ormesson-sur-Marne et au siège de GPSEA – Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil :

• Le commissaire enquêteur recevra en mairie d'Ormesson sur Marne les jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Heure
3 novembre 2023	Vendredi	Mairie d'Ormesson-sur-Marne	08h30 à 11h30
18 novembre 2023	Samedi	Mairie d'Ormesson-sur-Marne	08h30 à 11h30
23 novembre 2023	Jeudi	Centre technique municipal d'Ormesson	14h00 à 17h00
2 décembre 2023	23 Samedi Mairie d'Ormesson-sur-Marne		08h30 à 11h30

 A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Ormesson sur Marne et au siège du GPSEA et diffusé sur les sites internet mentionnés précédemment pour y être tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Les arrêtés du président du GPSEA figure en pièce 2.





DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

# 2.1. Examen du dossier d'enquête

# 2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la modification N°3 du P.L.U. d'Ormesson sur Marne (Cf. Pièce jointe 3 pour un total de 237 pages)

#### Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

 Les arrêtés AP-2023-050 et AP-2023-052 des 12 et 19 octobre 2023 du président du GPSEA prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne (9 pages).

### Un dossier comprenant (220 pages) :

- 1. Rapport de présentation (38pages)
- 2. Extraits du rapport de présentation (5 pages)
- 3. Règlement écrit (176 pages)
- 4. Plan de zonage général (1 page)

#### Les avis des PPA (14 pages):

- 1. Avis de CCI Val de Marne (1 page)
- 2. Avis CD 94 (6 pages)
- 3. Avis CMA (1 page)
- 4. Avis La Queue en Brie (1 page)
- 5. Avis SAGE Marne Confluence (2 pages)
- 6. Avis MRAe (3 pages)

# 1 délibération du Conseil Municipal d'Ormesson sur Marne engageant la procédure de modification N°3 du PLU (3 pages)

# 2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

J'ai considéré que les pièces mises à l'enquête étaient suffisantes et je n'ai pas demandé de pièces supplémentaires d'autant que la salle destinée à la réception du public comportait un plan de la ville ainsi qu'un plan du zonage actuel du PLU d'Ormesson sur Marne.

# 2.2. Entretien avec les personnes en charge du dossier de modification du PLU de la ville d'Ormesson sur Marne

Après un premier contact téléphonique, j'ai été reçu au Centre Technique Municipal d'Ormesson sur Marne au 11, avenue Wladimir d'Ormesson (94490) par mesdames PELLERIN chargée d'appui PLU et FSC et SOLBES coordonnatrice cellule PLU et Urbanisme toutes deux du GPSEA en présence de la responsable de l'urbanisme de la ville d'Ormesson sur Marne le 17 octobre 2023 de 09H30 à 10h00.

Après une rapide présentation du projet global des modifications du PLU de cette commune et notamment des modifications envisagées par rapport au PLU actuel, les échanges ont porté sur l'enquête elle-même, sur les permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, l'enquête devant se dérouler pour l'essentiel à partir du 2 novembre 2023.

J'ai notamment demandé que pendant toute l'enquête un plan du zonage actuel du PLU d'Ormesson sur Marne soit affiché dans la salle de consultation des modifications du PLU.

#### 2.3. Visite de la commune d'Ormesson sur Marne

Après cette présentation, j'ai de 10h00 à 10h30 à bord d'un véhicule de la mairie d'Ormesson sur Marne conduit par la responsable de l'urbanisme de la ville et accompagné de Mmes PELLERIN et SOLBES effectué une rapide visite de la commune et notamment du principal quartier concerné par ce projet de modifications.

J'ai ainsi pu remarquer les nouvelles constructions collectives récemment édifiées en R+ 3 généralement et identifier l'essentiel des modifications envisagées pour cette commune

# 2.4. Publicité de l'enquête

Aucune concertation préalable n'a été effectuée, celle-ci étant facultative. En effet, l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme ne l'a rendue obligatoire que pour l'élaboration et/ou la révision du plan local d'urbanisme et laisse à la collectivité, dans le cas d'une simple modification de celui-ci, le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées

#### 2.4.1. La publicité légale

#### 2.4.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins du GPSEA dans les journaux suivants :

#### > 1ère insertion:

- Le 18 octobre 2023 dans « Le Parisien » Edition 94
- Le 18 octobre 2023 dans « Les Echos »

Soit 15 jours avant le début de l'enquête.

### ➤ 2<sup>ème</sup> insertion :

- Le 2 novembre 2023 dans « Le Parisien » Edition 77
- Le 2 novembre 2023 dans « Les Echos »

Ces insertions étant parues le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête.

Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en pièces jointes 4

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Une affiche (cf. un exemplaire en **Pièce 5 jointe**), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du président du GPSEA a été apposée à l'entrée du service d'Urbanisme de la ville d'Ormesson sur Marne photo prise par le commissaire enquêteur en **Pièce 6 jointe**)

#### 2.4.2.Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, Il existait deux autres formes de publicité :

- **A.** Un premier lien sur le site Internet de la ville d'Ormesson sur Marne permettait de prendre connaissance de l'enquête relative à cette modification du PLU d'Ormesson sur Marne (Copie d'écran jointe en **pièce 7**)
- **B.** Un second lien sur le site internet du GPSEA reprenait les informations du lien précédent (Copie d'écran jointe **en pièce 8**)

Par ailleurs la page 26 du numéro 31 du magazine l'Info édité par la ville d'Ormesson sur Marne consacrait une page à cette enquête publique (page jointe en **pièce 9)** 

# 2.5. Déroulement des permanences

Les 4 permanences prévues par l'arrêté du président du GPSEA ont été tenues conformément aux dates et heures mentionnées. 3 personnes seulement se sont présentées aux permanences du commissaire enquêteur.

Date	Jour	Lieu	Horaires réels des permanences effectuées	Note
3 novembre 2023	Vendredi	Mairie d'Ormesson-sur-Marne	08h30 à 11h30	RAS
18 novembre 2023	Samedi	Mairie d'Ormesson-sur-Marne	08h30 à 11h30	RAS
23 novembre 2023	Jeudi	Centre technique municipal d'Ormesson	14h00 à 17h00	RAS
2 décembre 2023	Samedi	Mairie d'Ormesson-sur-Marne	08h30 à 11h30	RAS

# 2.6. Examen de la procédure de l'enquête

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du président du GPSEA :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie d'Ormesson sur Marne a été effectué ;
- Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater moi-même ;
- Le dossier dans sa version papier était consultable sur le site de la mairie et dans sa version électronique par internet et le public pouvait adresser ses observations par voie électronique à une adresse courriel et consulter les observations adressées sur un fichier également visible sur internet.

#### 2.7. Concertation

Cette enquête ne concernant qu'une modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson sur Marne non soumis à évaluation environnementale ne revêtant aucun caractère obligatoire, aucune concertation n'a été menée préalablement à cette enquête publique.

En effet l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme énonce :

#### Article L103-2

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) <u>L'élaboration et la révision</u> du schéma de cohérence territoriale <u>et du plan local</u> d'urbanisme ;
- b) <u>La modification</u> du schéma de cohérence territoriale et <u>du plan local d'urbanisme</u> soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

# 2.8. Formalités de fin d'enquête

#### 2.8.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 2 décembre 2023 avec une présence limitée du public, et sans aucun incident notable.

Les registres papier recueillis en fin d'enquête (Cf. pièce jointe 10) comportait 2 observations.

Le registre électronique ne comportait qu'une seule observation.

#### 2.8.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

J'ai au cours d'un entretien que j'avais sollicité, remis le 5 décembre 2023 à madame PELLERIN chargée d'appui PLU et FSC du GPSEA, soit 3 jours après la fin de l'enquête un procès-verbal de synthèse qui outre les quelques observations recueillies pendant cette enquête, a repris les principales remarques adressées par les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que mes propres questions (cf. **pièce jointe 11**), en lui demandant de répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 19 décembre 2023, conformément aux textes en vigueur.

Madame PELLERIN m'a assuré que le GPSEA répondrait au procès-verbal de synthèse dans le délai fixé.

#### 2.8.3. Mémoire en réponse

Le 13 décembre 2023, soit 8 jours après la remise du procès-verbal de synthèse au GPSEA, celui-ci-ci m'a envoyé ses éléments de réponse à l'ensemble des remarques et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Cet envoi électronique a été confirmé par un envoi postal reçu le XX décembre 2023 (Cf. pièce jointe 12).

**ଌ**୬ର୍ଚ୍ଚ



EXAMEN DES
OBSERVATIONS
DU PUBLIC

# 3.1. Les observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

L'enquête a duré 31 jours du jeudi 2 novembre 2023 au samedi 2 décembre 2023.

Compte tenu d'une affluence modérée du public, je n'ai pas estimé nécessaire de prolonger cette enquête, je n'ai d'ailleurs pas reçu de demande en ce sens.

A l'issue de celle-ci, **2** observations et/ou propositions ont été recueillies sur les registres papier et **1** par voie électronique.

La transcription intégrale des avis, observations, courriels ainsi que mes questions complémentaires figurent dans **l'annexe** jointe au PV de synthèse.

# 3.2. Examen des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse et son annexe (**Pièce jointe 11**) ont été transmis au GPSEA le 5 décembre 2023

Le GPSEA a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe **2.8.3** ci-avant et faisant l'objet de la **pièce 12.** 

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le chapitre 4 ci-après avec mes appréciations au regard de chacun des avis et commentaires.





APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. D'ORMESSON SUR MARNE

#### 4.1. Avis de la MRAe

Considérant les objectifs de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme d'Ormessonsur-Marne, qui consistent notamment à :

- Créer un sous-secteur UAc correspondant au secteur d'étude (actuellement classé UAb), situé aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux » en vue de déroger à certaines règles du PLU, principalement :
  - l'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques est fixée à 5 m au lieu de 4 m;
  - la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage;
  - les obligations de pleine terre sont fixées à 30 % minimum de la surface totale du terrain ;
- Modifier le plan de zonage pour intégrer à la zone UC (correspondant à la ZAC « La Plaine des Cantoux ») les quatre parcelles limitrophes au projet, actuellement occupées par de l'habitat pavillonnaire;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence en renforçant les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales et la préservation de zones humides, notamment par :
  - ∘ l'infiltration des eaux pluviales pour les pluies courantes ;
  - l'utilisation de matériaux perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols
     :
  - la création d'un sous-secteur Nzh pour renforcer la protection des zones humides identifiées;
  - l'identification du tracé de l'ancien ru sur la frange est du territoire communal.

Considérant que les évolutions localisées dans le sous-secteur UAc sont ponctuelles et apparaissent de portée limitée ;

Considérant que la commune est localisée dans une zone moyennement exposée aux risques liés au retrait gonflement des argiles, que le plan de prévention des risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sur le Val-de-Marne approuvé le 21 novembre 2018 n'a pas été intégré aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU, et que les nouvelles dispositions du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales devront respecter les interdictions et prescriptions applicables à la zone visée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 3 du PLU d'Ormesson-sur-Marne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

# Rend l'avis qui suit :

La modification n° 3 du plan local d'urbanisme d'Ormesson-sur-Marne telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 27 avril 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

#### 4.1.1. Avis du GPSEA:

Nous prenons acte de la décision de l'autorité environnementale de sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de modification.

#### 4.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'ayant pas eu de questions complémentaires au vu du long mémoire en réponse du GPSEA à l'avis de la MRAe prend note de cette absence de complément du GPSEA.

# 4.2. Avis des personnes publiques associées :

#### 4.2.1. Avis de la CCI Val-de-Marne

La CCI Val-de-Marne a fait part de son avis le 19 juin 2023.

Elle a répondu que : « Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification du PLU ».

#### 4.2.1.1. Avis du GPSEA:

Le GPSEA n'a pas émis d'appréciation particulière sur cet avis dans son mémoire en réponse.

#### 4.2.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la CCI du Val de Marne, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

#### 4.2.2. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France a fait part de son avis dans un courrier daté du 11 juillet 2023 dans les termes suivants : « Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

#### 4.2.2.1. Avis du GPSEA:

Le GPSEA n'a pas émis d'appréciation particulière sur cet avis dans son mémoire en réponse.

#### 4.2.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île de France, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

#### 4.2.3. Avis du département du Val-de-Marne

Le département du Val-de-Marne a fait part de son avis par courrier en date du 20 septembre 2023 :

### Concernant la gestion des eaux pluviales :

Le Département considère qu'il serait pertinent d'indiquer, dans le cadre de l'article 1 « Desserte par les réseaux », page 23 de la notice de présentation, que les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et qu'elles

correspondent à 80% du temps des événements pluvieux. Ce point pourrait sinon être mentionné au niveau du règlement de la zone UX.

#### 4.2.3.1. Avis du GPSEA:

Cette demande sera prise en compte.

#### 4.2.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur souscrit pleinement à cette prise en compte par le GPSEA de la remarque du CD 94 concernant cet ajout dans la notice de présentation.

Par ailleurs, le Département n'est pas favorable à l'utilisation du terme « déroger » au niveau des articles du règlement. En effet, le Département craint que les aménageurs/pétitionnaires se servent de cette possibilité pour ne pas essayer d'optimiser la mise en œuvre d'une gestion totale à la parcelle dès la conception du projet avec le principe de dérogation annoncé. Il apparaît ainsi plus pertinent de recourir à une formulation qui évoque « qu'en cas d'impossibilité du zéro rejet justifié et démontré par des études spécifiques, alors les services instructeurs se réservent le droit d'autoriser un rejet au réseau à débit régulé de 2L/s/ha »

#### 4.2.3.3. Avis du GPSEA:

GPSEA Le texte reprend strictement les préconisations du SAGE, il convient de ne pas modifier à ce stade.

#### 4.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur :

Entre les préconisations du SAGE auteur du terme « déroger » et la suggestion du CD 94 de ne pas utiliser ce terme le GPSEA a choisi de garder le terme utilisé par les rédacteurs du SAGE. Il ne peut lui en être fait grief, le SAGE étant le spécialiste de la gestion des eaux pluviales !

#### Concernant l'habitat et l'aménagement urbain :

La modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat

#### 4.2.3.5. Avis du GPSEA:

Le GPSEA n'a pas émis d'appréciation particulière sur cet avis dans son mémoire en réponse.

#### 4.2.3.6. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par le CD 94 sur ce point, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

#### Concernant les Espaces Verts Protégés :

Le Département note que la majeure partie du parc départemental du Morbras bénéficie de la protection Espace Vert Protégé mais pas en totalité. Les espaces en continuité du parc, comme le parc communal ainsi que la partie nord de la cuvette d'Amboile (contiguë à la partie classée en Emplacement Réservé) ne sont pas identifiés en Espace Vert Protégé. Cela parait étonnant car ce sont des espaces végétalisés qui contribuent aux continuités écologiques et paysagères au même titre que les espaces protégés par l'Espace Vert Protégé. Ce classement pourrait de plus être traduit dans le règlement par des principes de maintien et de renforcement des continuités écologiques.

#### 4.2.3.7. Avis du GPSEA:

Cette demande sera prise en compte.

#### 4.2.3.8. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur souscrit également à la réponse apportée par le GPSEA visant pour des raisons de cohérence à étendre la protection Espace Vert protégée du parc départemental du Morbras aux espaces en continuité du parc comme le parc communal ainsi que la partie nord de la cuvette d'Amboile.

Le Département constate également que le classement en Espace Vert Protégé de la parcelle 0248 de la section AR au cadastre, parcelle longeant le Chemin d'Ormesson à Noiseau, est en contradiction avec le développement de la mobilité active affichée dans le plan vélo communal (en cours d'instruction). En effet, celui-ci envisage l'aménagement d'une liaison douce entre Ormesson-sur-Marne et Noiseau. Il est alors préconisé la création d'une voie verte partagée entre piétons et vélos sans pour autant imperméabiliser les sols et en limitant le débroussaillage.

#### 4.2.3.9. Avis du GPSEA:

Le classement de la parcelle 0248 est antérieur à la modification n°3. De plus, cela ne s'inscrit pas dans les objectifs de la modification. La commune ne souhaite pas dans le cadre de cette procédure retirer une protection paysagère.

#### 4.2.3.10. Appréciations du commissaire enquêteur :

La réponse du GPSEA ne souhaitant pas dans le cadre de la procédure actuelle de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne de retirer une protection paysagère pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure lorsque le département mettra en œuvre l'aménagement d'une liaison douce entre Ormesson sur Marne et Noiseau.

#### Concernant la création d'une zone indicée Nzh :

Le Département considère qu'en termes d'emprise sur le plan de zonage, il aurait été intéressant de l'élargir à l'ensemble du bassin versant de la zone humide, afin d'assurer la protection de sa fonctionnalité.

#### 4.2.3.11. Avis du GPSEA:

A ce stade la délimitation a été faite en fonction des données existantes. Il sera possible notamment dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et en fonction des données disponibles d'étendre les protections NZh.

### 4.2.3.12. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA qui renvoie sur ce point au futur PLUI en cours d'élaboration.

Par ailleurs, cette zone Nzh n'est pas déclinée dans le règlement si ce n'est qu'il est précisé que « *tout travaux portant atteintes aux zones humides sont interdits* ». La rédaction spécifique d'un règlement pour ce zonage permettrait d'éviter les incohérences comme par exemple à l'article N9 qui autorise une emprise au sol des constructions à 10 % maximum de la superficie de la propriété, règle qui ne devrait pas s'appliquer sur la zone Nzh. Il pourrait également être indiqué que sont autorisés les travaux visant la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

#### 4.2.3.13. Avis du GPSEA:

Cette demande sera prise en compte.

#### 4.2.3.14. Appréciations du commissaire enquêteur :

Il est, en effet, nécessaire, ne serait-ce que pour des raisons de cohérence de prendre en compte la remarque faite par le CD94

Le renforcement du règlement de la zone Nzh par des règles clairement édictées, et éventuellement son élargissement, pourrait permettre de ne pas démultiplier les protections sur ce secteur et d'assurer ainsi plus de lisibilité et de cohérence dans la protection de la vallée du Morbras.

#### 4.2.3.15. Avis du GPSEA:

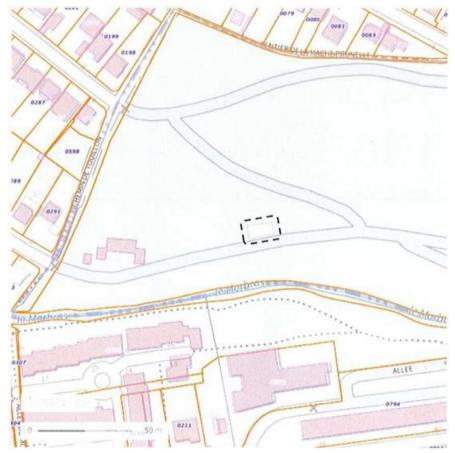
Cette demande sera prise en compte si souhaitée sous conditions de prendre en compte la demande de compléments sur les règles de la zone NZh.

### 4.2.3.16. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à l'avis formulé sur ce point par le GPSEA.

#### Concernant un oubli matériel :

<u>Par ailleurs, le Département constate</u> un oubli matériel sur le plan de zonage. En effet, il n'y figure pas l'implantation d'un bâtiment préfabriqué, réalisé en fin d'année 2003, servant de locaux de vie pour les agents d'accueil. Celui-ci est situé dans le parc départemental du Morbras, dans sa partie Ouest, après le bâtiment en U, accueillant des locaux pour le personnel des services de la Direction Départementale des Espaces Verts et du Paysage. Son emplacement est précisé en annexe 1 du présent courrier. Il conviendrait de rectifier cet oubli matériel.



Localisation du préfabriqué servant de locaux de vie pour les agents d'accueil

#### 4.2.3.17. Avis du GPSEA:

Cette demande ne concerne pas les objectifs de la modification. Néanmoins, il sera vérifié s'il est possible de disposer d'un fond cadastral plus récent qui mentionnerait ce bâtiment.

#### 4.2.3.18. Appréciations du commissaire enquêteur :

Il conviendra, en effet, dès que possible, de faire figurer ce bâtiment en préfabriqué sur le plan de zonage s'il est appelé à devenir permanent.

#### 4.2.4. Avis du SAGE Marne Confluence

Concernant les compléments qui semblent nécessaires pour assurer la parfaite compatibilité avec le SAGE

Précisions relatives à la gestion à la source des eaux pluviales et aux outils à promouvoir dans le Règlement du PLU - l'élaboration du zonage pluvial par GPSEA devient à ce titre impératif ;

#### 4.2.4.1. Avis du GPSEA:

Afin de s'inscrire dans une démarche cohérente et globale, et compte tenu de l'avancée du PLUi il parait opportun de conserver ces observations et donc les ajustements supplémentaires dans le cadre du PLUi ce qui permettra de fixer une écriture et des prescriptions et préconisations à l'échelle territoriale plus adaptée aux enjeux portés par le SAGE.

#### 4.2.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA qui renvoie sur ce point au futur PLUI en cours d'élaboration.

L'inscription explicite de la marge de retrait des aménagements vis-à-vis du Morbras et de l'ancien ru ;

#### 4.2.4.3. Avis du GPSEA:

Cette demande sera prise en compte.

#### 4.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA sur ce point.

La cartographie des zones d'expansion des crues ;

#### 4.2.4.5. Avis du GPSEA:

Afin de s'inscrire dans une démarche cohérente et globale, et compte tenu de l'avancée du PLUi il parait opportun de conserver ces observations et donc les ajustements supplémentaires dans le cadre du PLUi ce qui permettra de fixer une écriture et des prescriptions et préconisations à l'échelle territoriale plus adaptée aux enjeux portés par le SAGE.

#### 4.2.4.6. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA qui renvoie sur ce point au futur PLUI en cours d'élaboration.

La prise en compte des objectifs liés à la qualité de l'eau ;

#### 4.2.4.7. Avis du GPSEA:

Afin de s'inscrire dans une démarche cohérente et globale, et compte tenu de l'avancée du PLUi il parait opportun de conserver ces observations et donc les ajustements supplémentaires dans le cadre du PLUi ce qui permettra de fixer une écriture et des prescriptions et préconisations à l'échelle territoriale plus adaptée aux enjeux portés par le SAGE.

#### 4.2.4.8. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA qui renvoie sur ce point au futur PLUI en cours d'élaboration.

# 4.3. Observations recueillies en fin d'enquête :

### 4.3.1. Observation N°1 du registre papier de la mairie d'Ormesson sur Marne

#### Mme DELARCHE a écrit :

J'habite au 18 rue du Pont de Chennevières à Ormesson sur Marne. Je voudrais savoir si les modifications de l'enquête en cours me concernent ?

#### 4.3.1.1. Avis du GPSEA:

La procédure de modification ne concerne pas la propriété de Mme DELARCHE directement.

#### 4.3.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le GPSEA devrait être de nature à rassurer Mme DELARCHE sur le devenir de sa propriété.

#### 4.3.2. Observation N°2 du registre papier de la mairie d'Ormesson sur Marne

M. et Mme MILDER ont écrit :

Pour le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Question : S'il s'agit d'un immeuble (intérêt collectif) cette prescription ne semble pas s'appliquer.

Quel est donc l'emprise au sol maximum pour un immeuble dans le secteur UAb?

#### 4.3.2.1. Avis du GPSEA:

La procédure de modification n'impacte pas la zone UAb. Elle reste donc inchangée par rapport au PLU actuel. Pour répondre néanmoins à la question, un bâtiment à destination d'habitat devra respecter une emprise au sol maximum de 60% En revanche, il n'est effectivement pas fixé de règle pour les équipements publics.

#### 4.3.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je note que pour le secteur UAb rien n'a été modifié concernant l'emprise au sol des constructions individuelles qui ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété

# ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Pour le secteur UAb :

- Une verticale de hauteur H, dite hauteur de façade= 9,00 m au niveau du sol naturel,
- Une oblique à 45° maximum jusqu'à une hauteur totale (HT) de 12 ,00 m par rapport au niveau du sol naturel

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour : - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<u>Question</u>: S'il s'agit d'un immeuble (intérêt collectif) ces prescriptions ne semblent pas s'appliquer. Quelle est donc la Hauteur maximum pour un immeuble dans le secteur UAb?

#### 4.3.2.3. Avis du GPSEA:

La procédure de modification n'impacte pas la zone UAb. Elle reste donc inchangée par rapport au PLU actuel. Pour répondre néanmoins à la question, un bâtiment à destination

d'habitat devra respecter une emprise au sol maximum de 60% En revanche il n'est effectivement pas fixé de règle pour les bâtiments de type équipements publics

#### 4.3.2.4. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je note que pour le secteur UAb rien n'a été modifié concernant l'emprise au sol des constructions individuelles qui ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété

<u>Question</u>: Pourquoi la mairie d'Ormesson n'autorise pas un projet d'immeuble entre l'avenue Olivier s'Ormesson et la rue Jeanne?

#### 4.3.2.5. Avis du GPSEA:

La modification du PLU ne porte pas sur ce secteur.

#### 4.3.2.6. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA, le secteur UAb n'étant pas concerné par ce projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur marne.

Par contre elle autorise ce projet uniquement sur l'avenue Olivier d'Ormesson au détriment des parcelles voisines situées sur la rue Jeanne. De ce fait un immeuble aura une vue directe sur mon jardin et ma baie vitrée.

<u>Question</u> : N'aurait-il pas été plus judicieux de permettre la construction sur la rue Jeanne ?

La construction aurait été limitée par deux voies (d'un côté l'avenue Olivier d'Ormesson et de l'autre la rue Jeanne) En sachant que des promesses de vente ont été signées devant notaire pour les parcelles cadastrées section AE numéros 611, 614, 615 et 616 situées rue Jeanne.

#### 4.3.2.7. Avis du GPSEA:

La modification du PLU ne porte pas sur ce secteur.

#### 4.3.2.8. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris également à la réponse apportée par le GPSEA, le secteur UAb n'étant pas concerné par ce projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur marne.

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur.

Qu'entendez-vous par installations nécessaires d'intérêt collectif? Citez des exemples?

#### 4.3.2.9. Avis du GPSEA:

La procédure de modification n'impacte pas cette destination. Pour répondre néanmoins à la question, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont apparentés aux équipements. Elles ont une vocation « d'intérêt général » et de « service public ». Il s'agit, à titre d'exemple des écoles publiques ou privées des hôpitaux et cliniques etc...

#### 4.3.2.10. Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par le GPSEA qui permet de préciser ce que l'on entend habituellement par « installations nécessaires d'intérêt collectif ».

#### 4.3.3. Courriel N°1 du registre électronique

#### M. FERNET a écrit :

Objet : Implantations aux limites séparatives article UB 7

Le fait que des constructions puissent être implantées à une distance minimum de 2 mètres 50, est une distance nettement insuffisante ; il faudrait revenir aux cinq mètres comme cela existait dans le temps. La ville d'Ormesson était une ville agréable dans le passé, avec cette densification donc voulue par vous, et l'implantation de logements imposés par la Préfecture, vous allez participer à la destruction du cadre de vie de notre ville, en densifiant les constructions dans nos quartiers qui avaient été jusque-là préservés de cette densification avant l'avènement de la nouvelle équipe de la mairie en 2012.

#### 4.3.3.1. Avis du GPSEA:

La procédure de modification n'a pas pour vocation de modifier substantiellement le règlement de la zone UB.

En revanche, elle permet une meilleure prise en compte de l'environnement et s'inscrit dans le sens de la préservation du cadre de vie et des espaces de nature en ville.

La distance de 2,50 m en l'absence de vue en limite séparative existe depuis longtemps puisque le POS qui précédait le PLU actuel imposait déjà cette même règle de distance.

#### 4.3.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note qu'aucune modification n'a été prévue ou envisagée pour faire en sorte que les constructions de cette zone UB soient implantées à une distance minimum de 5 mètres mais s'en tient à la distance minimum de 2,5 mètres qui existait dans les documents d'urbanisme antérieurs à l'actuel PLU.

Jean, Pierre CHAULET Commissaire enquêteur

&€.



AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U. D'ORMESSON SUR MARNE

# 5.1. Objet de l'enquête publique de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne

Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 28 décembre 2015, un certain nombre de problématiques liées aux règles écrites, à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolution de rédaction et de règlementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU pour permettre un développement urbain cohérent et intégrer les dispositions du SAGE Marne Confluence.

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions répondant aux objectifs du SAGE Marne Confluence.

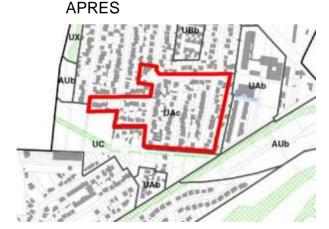
Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne a pour objectifs principaux de mieux encadrer le développement urbain et de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.

# 5.2. Le projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne

La procédure poursuit les objectifs suivants :

- 1. Maîtriser la densification aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain :
- 2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent ;
- 3. Prendre en compte les éléments nécessaires à la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations et dispositions spécifiques afin de renforcer la gestion des eaux pluviales et préserver les zones humides ;
- 4. Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.
- 1.2.1. Maîtriser la densification sur un secteur faisant l'objet d'un périmètre d'étude aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain.





#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification consiste à créer, dans la continuité du périmètre d'études instauré par GPSEA, un secteur spécifique reprenant le même contour. Cette nouvelle zone resterait dans l'appellation UA avec un indice « c ».

Ce nouveau secteur spécifique est créé uniquement pour les terrains concernés par de l'habitat pavillonnaire. La « frange est » occupée par de l'habitat intermédiaire et des équipements publics n'est pas concernée par la modification et restera dans la zone UAb. De plus, 4 parcelles limitrophes avec la ZAC et occupées par de l'habitat pavillonnaire auront une plus forte constructibilité (cf. page 16). En revanche, la partie pavillonnaire qui sera indicée en UAc garde toutes les règles communes entre UA et UB et limite les impacts en ciblant des évolutions mesurées sur les règles des articles 6, 10 et 13

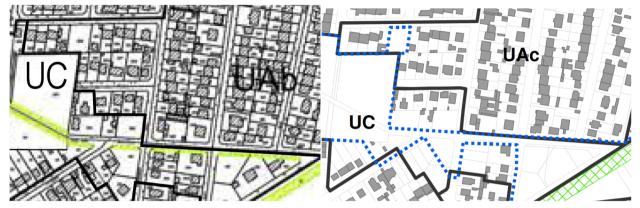
Création d'un secteur UAc sur le secteur délimité par le périmètre d'étude. Pour ce secteur UAc il est proposé les dispositions réglementaires suivantes :

Articles	UAb	UBa	UAc	Commentaires
ARTICLE 6		Bande de 25 m 5 m de recul	5 m de recul	Passer de 4 m à 5 m.
	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans	retrait L=H 8 m si vues	ou retrait L=H 8 m si vues	communes.
	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue		L=H/2 2,5 sans	
ARTICLE 9	60 %	60%	60%	Maintien des dispositions communes.
ARTICLE 10	Bande de 15 m 9 m + Gabarit 12m Au-delà 9 m	_	acrotère 10 m faitage	Proposition intermédiaire proche du UBa avec 1 m de plus égout ou acrotère qui permet un vrai R+1+C.
ARTICLE 13	20% du terrain en pleine terre		en pleine terre	Proposition d'une obligation de pleine terre similaire aux dispositions de UBa qui permettra également de renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

1.2.2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent.

AVANT APRES

Extrait du plan de zonage avant modification Extrait du plan de zonage après modification



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

# Au regard de :

- la situation géographique de ces parcelles (relativement enclavées),
- de la proximité immédiate avec le projet de ZAC,
- de l'année de construction de ces logements,
- de la faible valeur architecturale.

Ces 4 parcelles, actuellement en zone UAb, seront intégrées à la zone UC correspondant à celle de la ZAC) pour permettre une plus forte constructibilité.

**1.2.3.** Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations, dispositions spécifiques.

### <u>Spécifiquement</u>

- Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux perméables ;
- Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération ;
- Ajout de dispositions spécifiques issues du SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales;
- Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides actualisation de l'annexe IV du règlement écrit ;
- Identification de l'ancien ru sur la frange est du territoire communal

#### Zones humides identifiées dans le SAGE Marne Vive :



<u>Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux</u> perméables ;

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Intégration de préconisation pour l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres de toute construction. Ces préconisations permettent de répondre aux enjeux du SAGE dans une optimisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Après une mise en application du règlement écrit, le coefficient de pondération lors de projet de construction est difficilement vérifiable par la collectivité. La commune souhaite simplifier la définition et favoriser le traitement en pleine terre et végétalisé des espaces libres de toute construction pour une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Ajout de dispositions spécifiques issues du SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales

- Ajustement de l'article 2 relatif à l'assainissement :

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Actualisation et complétude de l'article 2 relatif à l'assainissement. Les modifications visent également une meilleure compréhension de la règle par les aménageurs

- Ajout d'une référence au SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

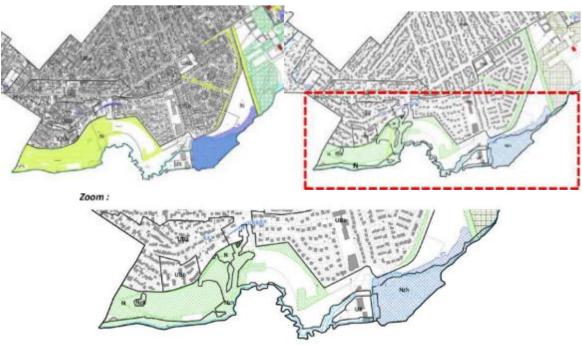
La commune est traversée par le cours d'eau du Morbras. Conformément aux recommandations du SAGE « Marne Vive », l'article 2 du règlement du SAGE est intégré dans le règlement du PLU pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'article 1 du règlement du SAGE est intégré dans le règlement du PLU. Ces dispositions visent à limiter les pollutions de la Marne et de ses affluents, préserver les lits et les berges des cours d'eau, recharger les nappes...

<u>Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides et actualisation de</u> l'annexe IV du règlement écrit

# Extrait du plan de zonage avant modification modification

# Extrait du plan de zonage après



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

La création d'une zone « Nzh » permettra une identification claire des zones humides avérées identifiées dans le SAGE Marne Confluence. Cette zone permettra une protection stricte de ces secteurs.

Une disposition est ajoutée à l'article 1 du règlement écrit pour renforcer la protection des zones humides identifiées en zone Nzh.

La localisation des zones humides reportée en annexe IV du règlement écrit est actualisée avec les données du SAGE

Une mention sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement pour permettre le travail de mémoire sur la présence des anciens rus identifiés par le SAGE Marne Confluence.

# Actualisation du diagnostic

# JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Une mention sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement pour permettre le travail de mémoire sur la présence des anciens rus identifiés par le SAGE Marne Confluence.

1.2.4. Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

#### Actualisation de la codification et mise en cohérence

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

La codification a été actualisée. En outre, le rappel de l'article du code de l'urbanisme a été inscrit dans les dispositions générales en lieu et place de l'article 9 de chaque zone pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement écrit.

#### Application d'une règle existante à toutes les zones

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

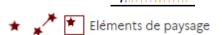
La commune souhaite que la règle permettant une bonne intégration paysagère des panneaux solaires puisse être appliquée à toutes les zones dont UB : UX et AU.

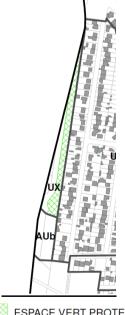
Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

**AVA NT APRES** 

Plan de zonage (Géoportail l'urbanisme) Espaces verts protégés







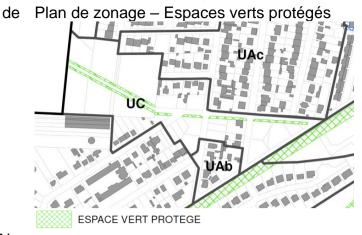
de Plan de zonage – Espaces verts protégés

**ESPACE VERT PROTEGE** 

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un espace vert protégé identifié dans le SIG du Géoportail de l'urbanisme, sur la zone AUb (ZAC des Cantoux) et le long de la zone UX, est mis en cohérence avec le PLU approuvé par le Conseil de territoire.

AVANT
Plan de zonage (Géoportail
l'urbanisme) Espaces verts protégés



**APRES** 

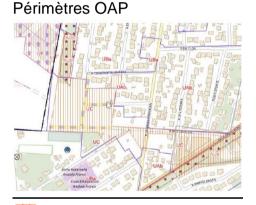
#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

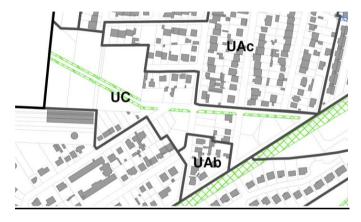
Un espace vert protégé n'apparait pas dans le Géoportail de l'urbanisme. Ce dernier est mis en cohérence avec le PLU approuvé.

AVANT APRES

Plan de zonage (Géoportail de Plan de zonage - Périmètres OAP

l'urbanisme)





# Périmètre comportant des OAP JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

(Géoportail

**AVANT** 

zonage

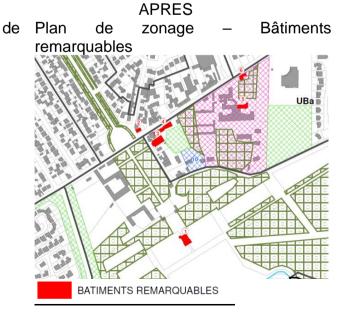
Le périmètre des OAP sur le plan de zonage est retiré conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

l'urbanisme) Bâtiments remarquables

de

Plan



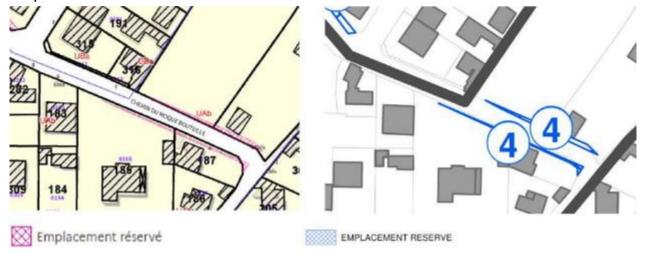


#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La prescription graphique permettant la protection des bâtiments remarquables est remise conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

AVANT APRES

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme) Plan de zonage - Emplacement réservé n°4 Emplacement réservé n°4



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION:

Le périmètre de l'emplacement réservé sera réduit pour être conforme au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

# 5.3. Cadre juridique de l'enquête publique

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultants, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ Diminuer ces possibilités de construire :
- ✓ Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité du Territoire GPSEA et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure

# 5.4. Avis du commissaire enquêteur

#### 5.4.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

# A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites 15 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département du Val de Marne, département du projet de PLU de la commune et renouvelées dans deux journaux du même département dans les 8 premiers jours de l'enquête;

# Avis et conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne

- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune d'Ormesson sur Marne et au siège du GPSEA;
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune d'Ormesson sur Marne, sur le site internet du GPSEA et sur un poste informatique à la disposition du public en mairie d'Ormesson sur Marne;
- Qu'un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie d'Ormesson sur Marne et au siège du GPSEA;
- Que les observations pouvaient également être envoyées par voie électronique à l'adresse courriel suivante : modification-plu-ormesson-sur-marne@mail.registre-numerique.fr ou sur le registre électronique : <a href="https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-ormesson-sur-marne">https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-ormesson-sur-marne</a> ou par courrier adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie d'Ormesson sur Marne sise au 10, rue Wladimir d'Ormesson (94490) où elles seront consultables sur place;
- Que les 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur;
- Que tous les termes de l'arrêté du président du GPSEA ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête;
- Que 2 observations déposées sur les registres papier et 1 courriel concernant ce projet de révision du PLU d'Ormesson sur Marne ont été recueillis au cours de cette enquête.

#### 5.4.2. Sur la réalisation du projet de modification lui-même

#### S'agissant de la gestion des eaux pluviales :

Le GPSEA considère qu'à la demande du département il pourrait mentionner au niveau du règlement de la zone : « que les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et qu'elles correspondent à 80% du temps des événements pluvieux ».

### S'agissant des espaces verts protégés :

Le GPSEA considère également qu'à la demande du département il pourrait traduire dans le règlement par des principes de maintien et de renforcement des continuités écologiques en espace vert protégé les espaces en continuité du parc, comme le parc communal ainsi que la partie nord de la cuvette d'Amboile.

#### S'agissant de la zone NZh:

Et toujours à la demande du département qui considère que cette zone NZh n'est pas déclinée dans le règlement, le GPSEA s'engage à rédiger une rédaction spécifique d'un règlement pour ce zonage ;

#### S'agissant de l'oubli matériel mentionné par le département :

Le GPSEA s'engage à vérifier s'il est possible de disposer d'un fond cadastral plus récent qui mentionnerait le bâtiment en préfabriqué présent sur le terrain de la commune ;

### S'agissant de la demande du SAGE Marne Confluence :

Le GPSEA s'engage à prendre en compte : « L'inscription explicite de la marge de retrait des aménagements vis-à-vis du Morbras et de l'ancien ru ».

S'agissant plus précisément de l'ensemble des modifications portées par la présente enquête et qui concernait :

- 1. La maîtrise de la densification aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous-secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain ;
- 2. La possibilité de permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent ;
- 3.La prise en compte des éléments nécessaires à la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations et dispositions spécifiques afin de renforcer la gestion des eaux pluviales et préserver les zones humides ;
- 4.La réalisation des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU permettant une meilleure compréhension des règles et la rectification des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

Outre le fait que je n'ai constaté aucune observation à l'encontre de ces modifications, il ne me semble pas par ailleurs, compte tenu de leurs incidences relativement faibles, qu'elles remettent en cause l'économie générale du PLU d'Ormesson sur Marne et visent plutôt à l'améliorer ou à corriger des points précis.

Enfin, s'agissant des autres modifications demandées au cours de cette enquête du projet de modificationN°3 du PLU d'Ormesson sur Marne :

Il convient effectivement de préciser que ces modifications ne relèvent pas de la présente enquête, mais qu'elles pourraient s'inscrire dans une démarche cohérente et globale dans le cadre du futur PLUI.

# 5.5. Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne

<u>En ce qui concerne la procédure de cette enquête</u>, cette enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président du GPSEA.

Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement

Le public a pu se manifester soit en rencontrant le commissaire enquêteur dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville d'Ormesson sur Marne soit dans le bâtiment de la mairie d'Ormesson sur Marne soit par voie électronique sur le registre électronique mis à la disposition du public.

Le GPSEA a répondu de façon détaillée à l'ensemble des observations (dont certaines n'étaient pas en lien direct avec les modifications envisagées) ou questions complémentaires du commissaire enquêteur dans les 8 jours suivant la réception de son procès-verbal de synthèse.

# S'agissant des modifications apportées au PLU d'Ormesson sur Marne par ce projet de modification :

#### J'estime que ce projet qui a fait préalablement l'objet d'une concertation :

- Respecte globalement la diversité des objectifs de modification qu'il s'est fixé ;
- A modifié, en conséquence, les divers documents du PLU existant.
- A pris en compte des demandes de modification complémentaires entrant cependant dans le champ de cette enquête
- A répondu de façon détaillée à l'ensemble des observations et questions complémentaires qui ne faisaient pas toutes cependant l'objet des modifications proposées.

#### Je regrette cependant que ce projet :

• N'ait pas, malgré le respect par GPSEA des conditions de publicité, attiré davantage le public de la commune d'Ormesson sur Marne ;

### Et donc je recommande pour ce projet :

De bien prendre en compte l'ensemble des demandes pour lesquelles GPSEA a donné un avis favorable s'agissant notamment :

- Du règlement concernant la gestion des eaux pluviales :
- Du règlement concernant l'extension de l'espace vert protégé au parc communal ainsi qu'à la partie nord de la cuvette d'Amboile. :
- o De la rédaction d'un règlement spécifique pour la zone NZh :
- De l'oubli matériel concernant le bâtiment préfabriqué existant dans la partie Ouest du parc départemental du Morbras ;
- De la demande du SAGE Marne Confluence concernant « L'inscription explicite de la marge de retrait des aménagements vis-à-vis du Morbras et de l'ancien ru ».

**EN CONCLUSION, je donne un AVIS FAVORABLE** sans réserve à ce projet de modification N°3 du PLU d'Ormesson sur Marne.

A Nogent sur Marne le 18 décembre 2023

Jean, Pierre CHAULET Commissaire enquêteur

&€.