

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MONTEREAU

DCSE

20 AVR. 2022

COURRIER ARRIVÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE DU PROJET DE REALISATION DE
LA ZAC DU MOULIN
ET
DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME SUR LA COMMUNE DE
MAROLLES SUR SEINE, PORTEE PAR LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE
MONTEREAU

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE MAROLLES-SUR-SEINE RELATIVE
AU PROJET DE REALISATION DE LA ZAC DU
MOULIN**

Enquête du 28 février 2022 au 30 mars 2022

**Philippe de COINTET
Commissaire enquêteur**

*Conclusions et Avis motivé sur la MISE EN COMPATIBILITE du PLU de Marolles-sur-Seine
E21000122/77. Enquête publique unique :*

*-sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC du Moulin
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Marolles-
sur-Seine, portée par la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM).*

*- parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et déterminer
précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.*

Rappel de l'origine de l'enquête :

Le 7 mars 2016, le conseil communautaire de la CCPM a approuvé la création d'une ZAC sur le territoire de la commune de Marolles-sur-Seine, afin d'y réaliser le parc touristique Napoléon. En 2018, cette opération a vocation touristique a été abandonnée au profit d'un parc d'activité économiques la ZAC du Moulin. Afin de permettre la réalisation de ces aménagements, le PLU de Marolles-sur-Seine (approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2019) doit être rendu compatible par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Par délibération du 14 décembre 2020, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) a autorisé son président à saisir le préfet de Seine-et-Marne, afin qu'il prescrive une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Moulin à Marolles-sur-Seine, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marolles-sur-Seine, et au parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et déterminer précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.

Le Préfet de Seine-et-Marne a pris l'Arrêté préfectoral °2022/11/DCSE/BPE/EXP du 25 janvier 2022 prescrivant une mise à l'enquête publique unique relative:

- à la déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté de Communes du Pays de Montereau, des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC du Moulin à Marolles-sur-Seine emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Marolles-sur-Seine.
- Au parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et déterminer précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.

Dates et durées : du lundi 28 février 2022 à 9h00 au mercredi 30 mars 2022 à 17h00 soit 31 jours consécutifs.

Siège de l'enquête publique : Mairie de Marolles-sur-Seine (77130), sise place Charles de Gaulle.

Remarques préalables à la formulation de l'avis :

Au regard du PLU actuellement en vigueur, approuvé en juillet 2019, l'emprise du parc d'activité s'inscrit principalement dans le secteur à urbaniser 2AUxa. Pour permettre la réalisation du parc d'activités de la ZAC du Moulin, une modification du PLU, réalisée dans le cadre d'une procédure de Déclaration

Conclusions et Avis motivé sur la MISE EN COMPATIBILITE du PLU de Marolles-sur-Seine E21000122/77. Enquête publique unique :

*-sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC du Moulin emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Marolles-sur-Seine, portée par la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM).
- parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et déterminer précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.*

d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU, doit reclasser le secteur 2AUXa en secteur UXe à vocation zone d'activités.

Par ailleurs, la localisation de la ZAC du Moulin nécessite pour sa réalisation de pouvoir déroger au titre de la loi Barnier–Amendement Dupont (Articles L.111-1-4 à L.111-10 du code de l'urbanisme). En effet, le projet de ZAC se situe de part et d'autre de la RD411, route classée à grande circulation, impliquant une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe routier.

Les modifications réglementaires à apporter s'inscrivent dans le cadre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de proposer au sein des documents d'urbanisme des règles différentes, en démontrant leur compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les modifications du PLU concernent :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le rapport de présentation et la notice explicative, afin de supprimer la référence au parc Napoléon et prendre en compte la ZAC du Moulin.
- La création d'un sous-secteur pour la ZAC (sous-secteur UXe) au sein de la zone UX Zones d'activités existantes, dont la dénomination devient Zones d'activités.
- Le plan de zonage, comprenant la création du secteur UXe sur le périmètre de la ZAC du Moulin de 51ha ainsi que la suppression de la zone 2AUXa de 51 ha.

Ayant constaté le déroulement régulier de l'enquête, notamment que :

- L'enquête publique s'est déroulée du 28 février au 30 mars 2022 inclus dans de bonnes conditions matérielles et en conformité avec les dispositions relatives à l'exécution de ce type d'enquête.
- Le public a été convenablement informé de l'ouverture de l'enquête en conformité avec l'article 6 de l'arrêté préfectoral.
- Les dossiers d'enquêtes publiques unique, ainsi que les registres d'enquête papier et dématérialisés ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en conformité avec les articles 3 et 4 de l'arrêté préfectoral.
- Le dossier d'enquête comprend bien l'ensemble des documents requis, et notamment les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).
- Quatre permanences de 3 heures chacune ont été tenues, deux au siège de l'enquête à Marolles-sur-Seine et deux au siège de la CCPM.

Ayant examiné les interventions et ou observations du public :

- 17 personnes se sont manifestées en mairie de Marolles-sur-Seine, et 3 au siège de la CCPM. 19 observations ont été portées sur le registre papier de Marolles-sur-Seine, 3 sur le registre papier de la CCPM et 6 sur le registre dématérialisé de PUBLILEGAL

Conclusions et Avis motivé sur la MISE EN COMPATIBILITE du PLU de Marolles-sur-Seine E21000122/77. Enquête publique unique :

3

-sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC du Moulin emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Marolles-sur-Seine, portée par la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM).

- parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et déterminer précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet.

- Les réponses du président de la CCPM aux questions et observations du public, et du commissaire enquêteur incluses dans le « procès-verbal de synthèse des observations issues de l'enquête publique » en date du 30 mars 2022.

L'analyse de ces observations est incluse dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Les observations concernent essentiellement l'enquête parcellaire et la Déclaration d'Utilité Publique, très peu les modifications du PLU.

Ayant examiné les avis des Personnes Publiques Associées.

Ayant examiné la compatibilité de la modification du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur :

L'aménagement de la zone était déjà prévu à moyen terme. L'implantation d'une ZAC est conforme à la destination prévue par le Schéma Directeur de la Région Ile-(de-France (SDRIF).

Le projet est globalement conforme aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUIF) dans la mesure où le projet s'accompagne d'une réflexion sur l'offre de déplacement collectif et le développement d'alternatives à la voiture (notamment voie cyclable) ;

Les ouvrages de rétention et de traitement des eaux pluviales (noues et bassins) sur la ZAC, ainsi que le maintien de la zone humide au nord-ouest répond aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.

La ZAC est établie sur une zone non inondable, répondant aux objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ainsi qu'aux objectifs du Plan des Surfaces Submersibles de l'Yonne (PSS).

Le projet qui prévoit l'aménagement d'espaces verts diversifiés, la préservation de zones naturelles et des mesures de compensation répond globalement aux objectifs du Schéma Régional Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE).

Le projet répond globalement aux objectifs du Plan Climat Energie Air Territorial d'Ile de France (PCEAT) dans la mesure où les options prises pour le cahier des charges d'aménagement des terrains veilleront à encourager les pratiques intégrant les enjeux de la transition écologique. Par ailleurs l'aménagement de l'axe central pour y intégrer une piste cyclable, et l'incitation à autoproduire 30 % des besoins en énergie des constructions nouvelles (photovoltaïque..) confortent cet objectif.

Ayant examiné l'évolution de l'état actuel de l'environnement, les incidences posées par les modifications du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures proposées, et vérifié que l'impact des modifications peut être suivi dans le cadre des indicateurs mis en place dans le cadre de la révision générale du PLU de 2019 :

Notamment, en ce qui concernant la biodiversité, que les mesures prévoyant la création de merlons paysagers, la contrainte de 10% des surfaces en paysager, et les mesures compensatoires prévues permettent de limiter les incidences négatives.

Que le renforcement des règles de débit de fuite des eaux pluviales, la gestion alternative des eaux de ruissellement, la création de noues et de bassins permettent de compenser les incidences de l'imperméabilisation des sols de la ZAC.

Que le maintien d'une bande végétalisée en périphérie, les règles de hauteur des bâtiments et les contraintes architecturales et de matériaux permettent d'insérer le projet harmonieusement dans le paysage environnant.

Que les incidences sonores des activités de la zone n'auront que très peu d'effet sur l'environnement du fait de la distance du centre bourg, de la création de merlons en périphérie de zone, et du retrait de 40m par rapport à la RD411.

Ayant examiné la justification du choix d'implantation du projet nécessitant une modification du PLU en vigueur, en particulier :

Concernant la consommation de terres agricoles et non artificialisées. Le projet de ZAC se traduit par une emprise foncière inférieure à celle prévue initialement pour le « Parc Napoléon ».

Concernant l'imperméabilisation des sols, L'aménagement de la ZAC entrainera une forte imperméabilisation des sols estimée à 80%. La gestion raisonnée des eaux pluviales, le maintien d'espaces verts, la création de noues et de bassins contribuent à l'infiltration et à la rétention des eaux pluviales à l'échelle de la ZA (débit de fuite réduit à 1l/s/ha).

Concernant la consommation de ressources (eau, énergie). Malgré l'augmentation du nombre de personnes sur zone (1700 environ), les besoins en eau potable sont absorbants par les équipements existant. La consommation d'énergie sera optimisée à l'échelle de chacun des lots (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...).

Au regard des rejets (eaux usées, déchets, pollution). Les eaux usées générées par le projet sont absorbables par les équipements existant. Les émissions polluantes (essentiellement liées à la circulation des véhicules) compte tenu de l'éloignement du projet des zones d'habitation n'est pas susceptible d'engendrer un dépassement des seuils réglementaires. Par ailleurs les végétalisations prévues, et l'adaptation des moyens de transport prévues (transport en commun, véhicules électriques) devraient limiter le EGS.

Ayant examiné l'étude « amendement Dupont » justifiant les motivations proposées:

Au regard de la mise en œuvre de l' « amendement Dupont », les modifications visent à proposer des règles de recul dérogeant au recul de 75m de part et d'autres de la RD 411, route classée à grande circulation, afin de rendre possible le projet de ZAC le long de cette voie. Ces modifications s'inscrivent dans le cadre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de proposer au sein des documents d'urbanisme des règles différentes, en démontrant leur

compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une étude spécifique a été réalisée pour justifier les modifications réglementaires proposées à partir du diagnostic du site et du programme de parc d'activité envisagé en prenant en compte les thématiques paysagères, urbaines, architecturales, risques et nuisances avec pour objectif de garantir :

- La qualité du premier plan paysager au droit de la RD411,
- L'aménagement qualitatif de l'accès à la zone d'activité par la RD411,
- L'homogénéité et la qualité architecturale des bâtiments,
- Les continuités écologiques,
- La gestion des eaux pluviales.

Les caractéristiques du projet permettent une bonne intégration visuelle du projet dans l'environnement au sud de la RD411. Le retrait proposé par rapport à la RD411 de 50 m au lieu de 75 m est rendu possible par la création de merlons paysagers sur la périphérie du parc permettant d'une part de créer un masque végétal et d'autre part d'atténuer les nuisances sonores.

Les règles retenues pour la volumétrie et les options architecturales devraient permettre une bonne homogénéité des bâtiments.

Bien que l'aménagement de la ZAC entrainera nécessairement une forte imperméabilisation des sols, le site ne devrait faire aucun rejet direct dans les eaux superficielles. Un principe de gestion « raisonnée » des eaux fluviales sera appliqué pour atténuer les ruissellements et alléger la charge des infrastructures collectives existantes, notamment via le maintien d'espaces verts, la création de noues et de bassins qui contribueront à l'infiltration et à la rétention des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC.

La justification de la compatibilité des mesures proposées avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages a bien été effectuée.

Ayant examiné les propositions réglementaires retenues:

La réalisation du projet de ZAC nécessite le reclassement des terrains à viabiliser qui font partie actuellement du secteur 2UXa en secteur UXe. Afin que l'aménagement de la zone s'inscrive en harmonie avec le contexte environnemental existant, les règles du secteur UXe devront intégrer les dispositions suivantes :

- Article UX.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
1.2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

« Dans le secteur UXe, les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles constituent une annexe des autres bâtiments et sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ».

- Article UX.3 – Volumétrie et implantation des constructions
3.2 Hauteur maximale des constructions :

« En secteur UXe, la hauteur des constructions nouvelles, hors édicule technique, ne doit pas excéder 15 m par rapport à la cote du sol réaménagé pour l'implantation du bâtiment. Néanmoins pour les constructions situées au plan de zonage, dans la zone hachurée en secteur UXe, un dépassement de hauteur est autorisé avec un maximum de 24 m hors édicule technique, sur 30% maximum de l'emprise du bâtiment et sur une emprise limitée à 30 000 m² ».

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur UXe sauf le long de la RD411 pour laquelle un recul de construction est prévu. Ce recul est fixé à 40 mètres pris par rapport à l'alignement de la RD411 ».

- Article UX. 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Toitures : « Le secteur UXe n'est pas concerné par la règle selon laquelle la ligne de faitage des bâtiments doit être parallèle ou perpendiculaire par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété ».

- Article UX. 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
5.2 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs.

Obligations de planter : « En secteur UXe une superficie d'au moins 10% de la propriété fera l'objet d'un aménagement paysager (comportant espaces verts, plantations ou bassins de rétention) ou maintenue en espace vert et planté ».

« En secteur UXe cette bande vert paysagée sera composée de mouvements de terrains (merlons et noues pouvant accueillir bassins de rétention, cheminements techniques, parking paysager et accès pompier) d'une hauteur moyenne de 3 m pouvant diminuer à 1 m minimum en limite de propriété et augmenter à 5 m maximum sur une bande de 5 m minimum. Pour les arbres de haute tige prévus dans cette bande, il est recommandé qu'ils soient plantés, exempts de toute pathologie, en densité suffisante et

déjà formés pour pouvoir composer plus rapidement un masque végétal efficient ».

- Article UX. 8 – Desserte par les réseaux
8.2 Assainissement.

« Dans le secteur UXe, affecté uniquement au projet de la ZAC du Moulin, la gestion des eaux pluviales est limitée à 1l/s/ha à l'échelle du secteur ».

Les dispositions réglementaires proposées prennent bien en compte les modifications nécessaires pour permettre la réalisation du projet en conformité avec le PLU de la commune de Marolles-sur-Seine.

Ayant examiné les orientations pour le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) :

Ce cahier des charges (CPAUP) est une pièce destinée à être annexée au Cahier de Cession de Charges des Terrains (CCCT) qui intégrera les orientations figurant sur :

- La carte de synthèse des prescriptions paysagères, urbaines, et architecturales pour la ZAC,
- Les coupes de principe du traitement des aménagements paysagers de la ZAC en limite ses espaces agricoles (limites Est et Ouest) et, avec le chemin des ânes (limite Sud),
- Les prescriptions architecturales et de matériaux pour les bâtiments.

Les orientations du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) de la commune de Marolles-sur-Seine correspondent bien aux aspects environnementaux relatifs à l'application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Pour ces raisons, le commissaire enquêteur considère que les modifications proposées pour la mise en conformité du PLU sont UTILES et NECESSAIRES, et, en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, notamment l'article L.111-8 dans la mesure où sont bien démontrées leur compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

J'exprime un AVIS FAVORABLE et SANS RESERVE à ce que soit validé le projet de mise en conformité du PLU de la commune de Marolles-sur-Seine relatif à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de réalisation de la ZAC du Moulin sur le territoire de la commune de Marolles-sur-Seine.

Fait à Fontainebleau le 20 avril 2022

Le Commissaire Enquêteur
Philippe de COINTET

