

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 DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE DU 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 DUP ZAC du Moulin N° 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 à vocation touristique a été abandonnée au profit d'un parc d'activités 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 N°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.

Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.

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'arrête préfectoral.
- 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 vérifié que le dossier d'enquête comprenait l'ensemble des documents requis :

- Le dossier d'enquête comprend bien l'ensemble des documents requis pour ce type d'enquête, et notamment les avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Le descriptif détaillé du dossier d'enquête figure au rapport d'enquête publique accompagnant cet avis.

Ayant examiné les interventions et ou observations du public et les avis des Personnes Publiques Associées:

- 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
- 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.

Peu d'avis se sont exprimés sur le sujet de la DUP. Une large part des avis concernant la DUP sont positifs en raison notamment des objectifs de création d'emploi. Les avis négatifs questionnent l'opportunité de consommer de terres agricoles. Quelques observations concernent les nuisances potentielles dues à l'accroissement du trafic sur la RD411. Par ailleurs des questions ont porté plus particulièrement sur les problématiques des carriers et des exploitants agricoles pendant et après l'aménagement de la zone.

Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.*

Ayant vérifié que le projet est d'intérêt général :

Le projet répond à deux objectifs :

1. Trouver une alternative au projet « Parc Napoléon » pour poursuivre le développement économique du territoire. Suite à l'abandon du projet de zone d'activité touristique « Parc Napoléon » les élus ont décidé la création d'une Zone d'Activité économique « ZAC du Moulin » sur une partie de l'emprise foncière initialement prévue.
2. Développer à l'échelle du territoire une offre foncière de taille suffisante pour accueillir des activités industrielles et logistiques porteuses d'emplois peu qualifiés nécessaires au développement de son territoire.

Le projet de ZAC du Moulin constitue bien un projet d'intérêt général dans la mesure où il substitue au projet touristique « Parc Napoléon » une zone d'activité économique Industrielle et logistique sur du foncier suffisamment important permettant de revitaliser l'activité et développer les emplois sur le territoire de la CCPM.

Il répond à un besoin économique réel et aux potentialités offertes par le territoire Monterelais pour répondre à ce besoin

Ayant vérifié que le recours à l'expropriation est nécessaire pour les objectifs de l'opération :

Le commissaire enquêteur constate qu'il n'y a pas actuellement ni dans un avenir proche, de disponibilités foncières suffisantes à l'échelle de la communauté de communes pour accueillir une zone d'activités industrielles et logistiques :

- Le parc d'activité de Saint DONAIN n'offre plus de foncier disponible car totalement commercialisé.
- Le parc d'entreprises du Confluent ne permettra une remise sur le marché du foncier dégradé qu'à long terme compte tenu des problèmes inhérents au site (zones inondables, pollution des terrains, présence d'activité classée risque SEVESO..).
- Les autres secteurs d'activité ouverts dans les PLU des communes du territoire ont pour vocation l'accueil de TPE/PME à VOULX et CANNES ECLUSE, d'activités commerciales à ESMANS, et d'activités commerciales et artisanales à VARENNES-sur-SEINE.

Ne disposant pas de réserves foncières suffisantes, le recours à l'expropriation est nécessaire pour disposer du foncier indispensable pour atteindre les objectifs permettant la réalisation du projet de ZAC du Moulin.

Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.

Ayant vérifié la nécessité du choix des terrains :

Le foncier identifié sur la commune de Marolles-sur-Seine cible une zone de faible utilité agricole constituée de terrains provenant de récupération d'extractions d'agrégats et de remblais de terres inertes. Le commissaire enquêteur ayant vérifié concrètement sur le site de la ZAC la configuration, la localisation et la nature des parcelles incluses dans le périmètre du projet de ZAC, considère que la zone choisie est pertinente pour la réalisation du projet.

Ayant vérifié si les atteintes à la propriété privée étaient totalement justifiées :

1. Le commissaire enquêteur note que l'emprise du projet qui sera viabilisé et destinée à recevoir l'implantation des entreprises se trouve en totalité au sud de la RD411. Les parcelles incluses dans le périmètre au sud de la RD411 forment un ensemble cohérent d'un seul tenant d'environ 54,2 ha, clairement délimité. Ces parcelles sont nécessaires et suffisantes à la réalisation du projet (zone qui sera classée UXe dans le projet).
2. Le commissaire enquêteur constate que les terrains en friche situés au nord de la RD411, terrains classés actuellement A1 au PLU de Marolles-sur-Seine et excentrés par rapport à l'emprise principale de la ZAC, pour une superficie d'environ 3,8 ha, resteront classés en zone A1 dans le projet de ZAC. Ces terrains n'ont pas vocation à être viabilisés, ils forment un îlot de verdure, entre la fin du village de Marolles-sur-Seine et les activités industrielles existantes. Ils permettent, sans nécessairement les inclure dans le périmètre de la ZAC, de créer une zone tampon à proximité immédiate de la ZAC entre les zones à vocation agricole et la Zone à vocation industrielle et artisanale. Ces terrains figuraient dans le projet antérieur de « Parc Napoléon » car ils permettaient un accès potentiel à la Seine avec la création d'un débarcadère pour accès au parc. Il n'est pas prévu d'accès à la Seine dans le projet de ZAC. Par ailleurs, ces terrains appartiennent à des particuliers qui dans la très grande majorité sont hostiles à l'expropriation.

Ces terrains ne sont pas indispensables à la réalisation du projet et ne justifient pas une procédure d'expropriation. Il convient de les exclure du périmètre parcellaire.

Le commissaire enquêteur confirme que le périmètre de la ZAC tel qu'il est préconisé est nécessaire pour répondre à la réalisation du projet à l'exception des parcelles classées en zone A1 situées au nord de la RD411.

Ayant vérifié la compatibilité avec les documents d'urbanisme existant :

L'enquête de mise en compatibilité du PLU de la commune de Marolles, conjointe à la présente enquête, confirme la compatibilité du projet avec les modifications proposées au PLU de Marolles-sur-Seine.

Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.

Ayant vérifié si le bilan couts-avantages penche en faveur de la réalisation du projet :

Le commissaire considère que :

Les inconvénients résultants de la mise en place du projet, notamment :

- Les nuisances engendrées par l'accroissement de la circulation sur la RD411 et les pollutions sonores associées ainsi que les GES émis.
- Les nuisances sonores résultant de l'activité industrielle et logistique.
- Les impacts sur l'eau, la consommation, le ruissellement pluvial, les rejets d'effluents,
- Les impacts sur la biodiversité,
- Les impacts liés à la consommation d'espaces,
- Les impacts visuels sur le paysage

Sont compensés par les avantages et ou mesures relatives au projet de ZAC du Moulin qui:

- Permet à moyen terme la création d'environ 1700 emplois peu qualifiés.
- Permet d'accueillir de nouvelles activités pourvoyeuses d'emploi dans un secteur frappé par le chômage et le déclassement,
- Répond à la volonté des pouvoirs publics de relancer l'activité économique sur le territoire avec l'arrivée de nouveaux salariés, donc de nouveaux consommateurs et de nouveaux habitants.
- Génère de nouvelles recettes fiscales permettant de poursuivre le développement du territoire et notamment la rénovation de la ZI de Montereau.
- Permet le recyclage de terrains de très faible valeur agricole résultant de l'exploitation d'agrégats en sous-sol.
- Répond aux objectifs qualitatifs demandés par les règlements et la population :

Une forte qualité paysagère et architecturale avec la création de merlons et d'un écran végétalisé en périphérie de la zone permettant d'une part une bonne intégration dans le paysage réduisant significativement les impacts visuels, et, d'autre part une forte limitation des nuisances sonores.

Une bonne conception des espaces de desserte et de parking évitant tout encombrement des espaces publics.

La gestion alternative des eaux et la rétention des eaux de pluies via la création de noues et de bassins.

Les avantages l'emportent globalement sur les inconvénients

Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.*

Ayant vérifié si le cout financier de l'opération est supportable :

Le projet parait raisonnablement équilibré financièrement, avec :
D'une part un cout global proche de 12 million d'euro, et, d'autre part des recettes ponctuelles provenant de la vente du foncier aux entreprises (environ 80% du cout du projet) et des participations financières de la CCPM et/ou de la région Ile-de-France, et des recettes fiscales annuelles provenant de l'assiette CFE/CVAE d'environ 375000 euro pour la CCPM et, des taxes foncières estimées à 250000 euro pour la commune de Marolles-sur-Seine.

Ayant examiné les inconvénients d'ordre social et les atteintes à l'environnement :

L'examen détaillé des études environnementales n'a pas fait ressortir de nuisances significatives tant sur le plan sonore, les ressources en l'eau, le traitement des eaux de ruissellement et des effluents, les émissions de GES, l'aspect paysager.

Le projet n'a pas d'incidence notable sur la biodiversité, les zones naturelles et sites protégés environnants.

Ayant examiné la situation actuelle et l'évolution prévisible du site choisi pour la réalisation du projet de ZAC du Moulin, j'estime que la réalisation du projet et la définition du périmètre retenu (à l'exception des parcelles classées A1 au nord de la RD411) constituent des choix raisonnables pour assurer le développement économique et social du territoire de la CCPM et de la commune de Marolles-sur-Seine tout en préservant raisonnablement son environnement.

J'exprime un **AVIS FAVORABLE** avec la **RESERVE D'EXCLURE DU PERIMETRE DE LA ZAC LES PARCELLES AU NORD DE LA RD411** à ce que soit validée la Déclaration d'Utilité Publique 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

Philippe de COINTET
Commissaire Enquêteur

Handwritten scribbles or marks.

Ayant vérifié si le cout financier de l'opération est supportable :

Le projet parait raisonnablement équilibré financièrement, avec :
D'une part un cout global proche de 12 million d'euro, et, d'autre part des recettes ponctuelles provenant de la vente du foncier aux entreprises (environ 80% du cout du projet) et des participations financières de la CCPM et/ou de la région Ile-de-France, et des recettes fiscales annuelles provenant de l'assiette CFE/CVAE d'environ 375000 euro pour la CCPM et, des taxes foncières estimées à 250000 euro pour la commune de Marolles-sur-Seine.

Ayant examiné les inconvénients d'ordre social et les atteintes à l'environnement :

L'examen détaillé des études environnementales n'a pas fait ressortir de nuisances significatives tant sur le plan sonore, les ressources en l'eau, le traitement des eaux de ruissellement et des effluents, les émissions de GES, l'aspect paysager.

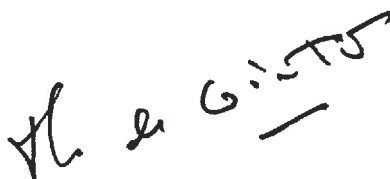
Le projet n'a pas d'incidence notable sur la biodiversité, les zones naturelles et sites protégés environnants.

Ayant examiné la situation actuelle et l'évolution prévisible du site choisi pour la réalisation du projet de ZAC du Moulin, j'estime que la réalisation du projet et la définition du périmètre retenu (à l'exception des parcelles classées A1 au nord de la RD411) constituent des choix raisonnables pour assurer le développement économique et social du territoire de la CCPM et de la commune de Marolles-sur-Seine tout en préservant raisonnablement son environnement.

J'exprime un **AVIS FAVORABLE** avec la **RESERVE D'EXCLURE DU PERIMETRE DE LA ZAC LES PARCELLES AU NORD DE LA RD411** à ce que soit validée la Déclaration d'Utilité Publique 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

Philippe de COINTET
Commissaire Enquêteur



Conclusions et Avis motivé sur la DUP ZAC du Moulin N° 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.*

