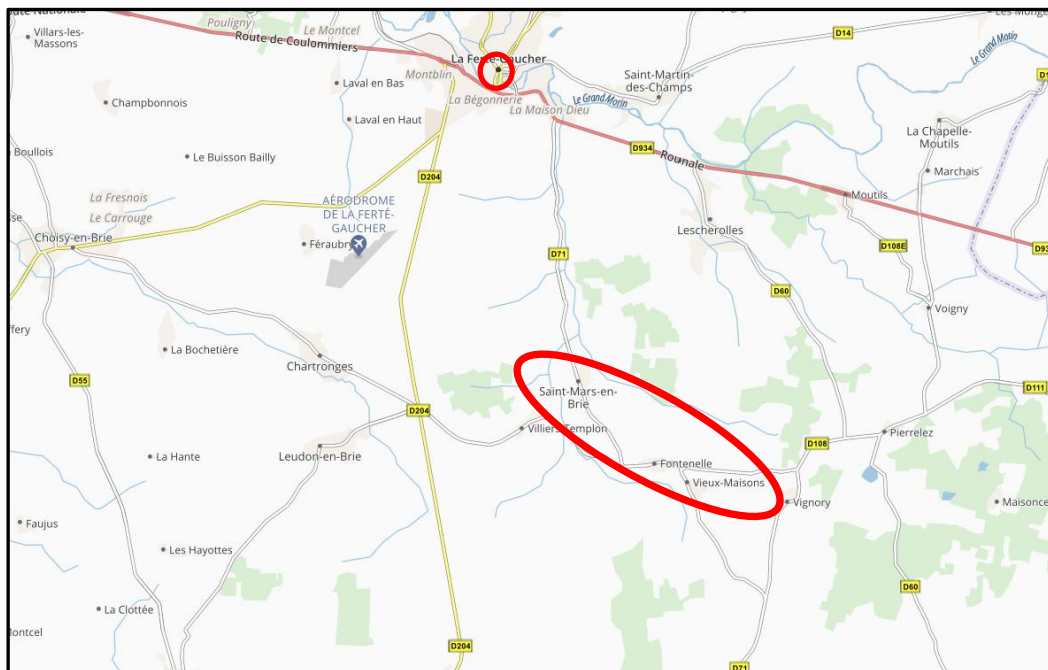


**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.
DE LA COMMUNE DE
SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS 77320**



Enquête publique du mardi 27 octobre au samedi 28 novembre 2020 inclus

**Partie N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

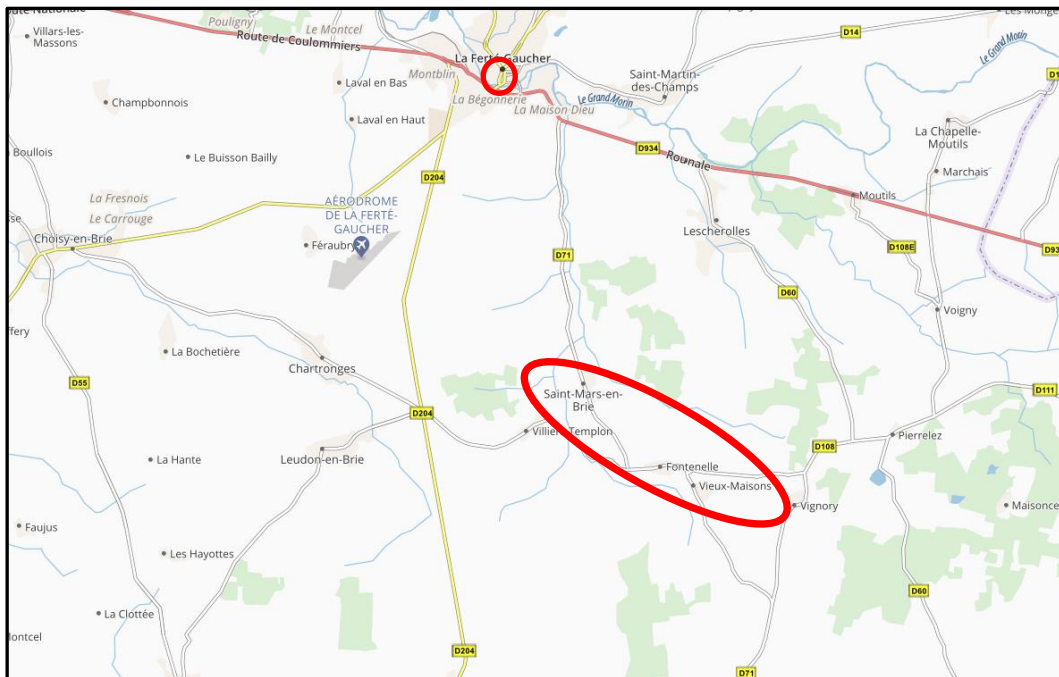
**Partie N°2
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le Commissaire Enquêteur
Alain CHARLIAC
28 décembre 2020

SOMMAIRE

Partie N°1	5
1 – GENERALITES	7
1.1.- Situation	7
1.2.- Données urbaines	7
1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme.....	8
2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....	9
2.1.- Objet de l'enquête	9
2.1.1.- Modification des dispositions règlementaires	10
2.1.1.2.- Protection du cadre paysager :.....	10
2.1.1.3.- Sécurité routière :.....	11
2.1.2.- Taille minimale de parcelle et Coefficient d'Occupation des Sols (COS).....	11
2.1.3.- Extensions et annexes en zone Agricole.....	11
2.1.4.- Incidences de la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS sur l'environnement.....	11
2.2.- Cadre juridique.....	12
2.3.- Désignation du Commissaire enquêteur.....	13
2.4.- Modalités de l'enquête	13
2.5.- Publicité de l'enquête	14
2.6.- Examen des dossiers d'enquête	15
2.7.- Visite des lieux.....	15
2.8.- Action d'information préalable et bilan de la concertation.....	15
2.9.- Notification aux personnes publiques.	15
3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
3.1.- Rencontre avec les représentants de la Communauté de Communes des 2 Morin. .	17
3.2.- Permanences.....	17
3.3.- Consultation et accès aux documents	17
3.4.- Examen de la procédure	18
3.5.- Déroulement des permanences et participation du public	18
3.6.- Recueil des registres et des documents annexes.	18
3.7.- Remise du PV de synthèse	19
4.-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
4.1.- Synthèse des remarques des services de l'Etat et des PPA	20
4.2.-. Observations du public	23
Partie N°2	25
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	25
1.-.AVIS ET CONCLUSIONS	27
1.1 – Objet de l'enquête.....	27
1.2 – Objectif de modification.....	27
1.3 - Conclusions du Commissaire Enquêteur	28
1.3.1 - Sur la forme et la procédure	28
1.3.2 - Sur le fond	28

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.
DE LA COMMUNE DE
SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS 77320**



Enquête publique du mardi 27 octobre au samedi 28 novembre 2020 inclus

Partie N°1

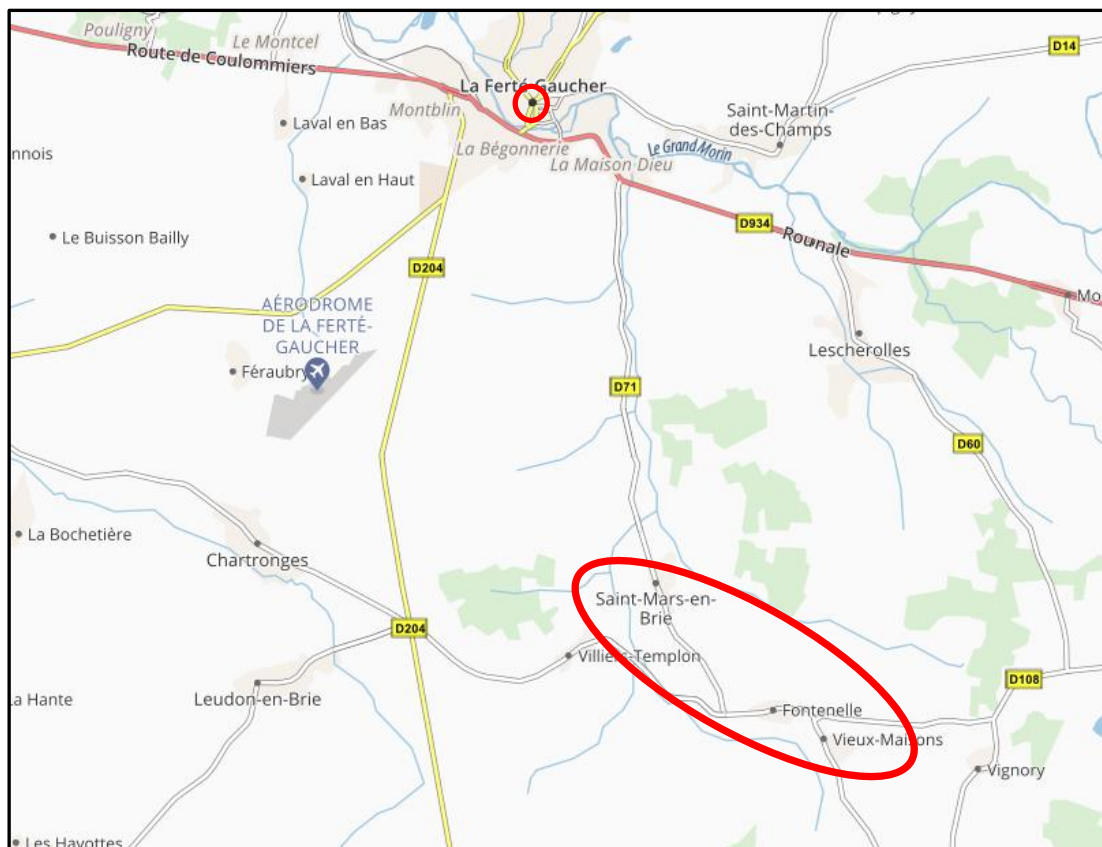
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GENERALITES

1.1.- Situation

SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS est situé dans l'Est du bassin parisien, dans la partie de la Brie historiquement connue sous le nom de Brie laitière. La commune se situe environ à mi-distance entre Paris (75 km) et Reims (80 km). Le site de la commune est composé en partie de la plaine de Brie.

Sa population est d'environ 283 habitants. Les villes les plus proches sont, La Ferté sous Jouarre (31km), Coulommiers (21 km), La ferté Gaucher (6 km), et Béton-Bazoches (10km) .



Six communes sont limitrophes de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, au nord St Mars des Champs, au nord-est Lescherolles, à l'ouest Chartronges, au sud-ouest Leudon en Brie, au sud Courtacon, et à l'est Cerneux .

1.2.- Données urbaines

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee.

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les

communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2005.

En 2017, la commune comptait 283 habitants, en augmentation de 6,79 % par rapport à 2012 en comparaison de la population moyenne de la Seine et Marne en augmentation de: +3,7%,

1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 02 juillet 2004 par délibération du Conseil Municipal de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par le conseil municipal le 29 janvier 2009.

2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Dans le cas présent, la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS a intégré la nouvelle Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M) depuis le 1^{er} janvier 2017, qui possède désormais la compétence d'urbanisme. Ainsi, par l'arrêté N° A28-2019 du Président de la CC2M du 18 juillet 2019, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

Dans le cas présent, le maître d'ouvrage (la CC2M) est également autorité compétente.

2.1.- Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 02 juillet 2004 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 29 janvier 2009.

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS et la Communauté de Communes des 2 Morin ont décidé de lancer une nouvelle procédure de modification pour :

- Corriger plusieurs dispositions règlementaires en zones U, A et N. ;
- Tenir compte de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »;
- Tenir compte de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Loi Macron ».

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2.1.1.- Modification des dispositions règlementaires

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS conduisent à encadrer, voire à réduire tendanciellement les possibilités de construction nouvelle, ce qui soumet la procédure de modification à la réalisation d'une enquête publique.

- en zone urbaine « U » : Articles U1, U3, U5, U6, U8, U11, U13 et U14;
- en zone agricole « A » : Article A1, A2 et A10.
- En zone naturelle « N » : N14

2.1.1.1 - Protection du cadre bâti :

2.1.1.1.1.- Résidences mobiles de loisirs :

Pour préserver le cadre bâti, les élus souhaitent interdire les résidences mobiles de loisirs en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme, en zone urbaine et en zone agricole.

Le règlement sera complété pour interdire ce type d'habitat (articles U1 et A1).

2.1.1.1.2.- Aspects extérieurs :

Les élus souhaitent compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieur pour

- Les annexes isolées et les vérandas, afin que celles-ci ne comportent pas de toiture terrasses ;
- Autoriser les débords de toiture, tant qu'ils n'impactent pas les fonds voisins ;
- Autoriser les matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres si leur intégration est assurée.

2.1.1.1.3.- Augmentation de la bande de constructibilité :

Les dispositions règlementaires autorisent les constructions nouvelles dans une bande limitée à 30 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les élus souhaitent porter la bande de constructibilité à 40 mètres.

Ce même article (U6) empêche la réalisation de garages, annexes, abri de jardin... au-delà de cette bande de constructibilité. Le règlement sera complété pour permettre la construction d'une seule annexe isolée, dans la limite de 20m de surface de plancher, au-delà de cette bande de constructibilité, en zone urbaine.

2.1.1.2.- Protection du cadre paysager :

Les vergers, potagers et jardins sont très caractéristiques de la commune SAINT-MARS-

VIEUX MAISONS. Les élus souhaitent conforter cet objectif, en fixant un ratio à maintenir en espace vert. Le taux de 35% est proposé.

2.1.1.3.- Sécurité routière :

Pour renforcer la sécurité routière, les accès seront réglementés en fixant une dimension minimale, en zone urbaine. Les nouveaux accès devront être d'au moins 3,50 mètres pour assurer une bonne visibilité des automobilistes.

2.1.2.- Taille minimale de parcelle et Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle et des Coefficients d'Occupation du Sol.

La présente modification constitue l'occasion de supprimer ces articles (U5, U8, U14 et N14).

2.1.3.- Extensions et annexes en zone Agricole

Depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, dite «loi Macron », les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent autoriser les extensions et les annexes en zones agricole et naturelle sous certaines conditions

Il convient de compléter le règlement en zone Agricole, pour y autoriser :

- Les extensions des constructions existantes sur la même unité foncière, non liées à l'activité agricole, dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU ;
- Les annexes isolées liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une surface inférieure à 20m² et située à moins de 15 mètres de la construction principale. Leur hauteur sera limitée à 3 mètres

2.1.4.- Incidences de la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS sur l'environnement

En raison de la présence d'un site Natura 2000, sur le territoire communal de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, cette procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale (Article R.104-9 du code de l'urbanisme).

La MRAe qui a été saisie pour avis le 20 janvier 2020, a rendu son avis délibéré N° 2020-5279 adopté lors de la séance du 27 mars 2020.

« Le site Natura 2000 n°FR 1102007 « Rivière du Vannetin » est situé en limite sud-ouest du territoire communal, au niveau du Ru du Vannetin¹² qui marque la limite communale avec Leudon-en-Brie. L'autre site Natura 2000 le plus proche est situé à 9 km de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

La notice explicative indique que la modification du PLU n'impactera pas ce site Natura 2000. Cette conclusion n'appelle pas d'observations de la MRAe. En effet, aucune construction existante ne se trouve à moins d'1 km du site. »

2.2.- Cadre juridique

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 ont été reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur la base des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu. L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, hormis la mise en conformité avec la loi ALUR, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Dans le cas présent la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS peut être envisagée dans la mesure où elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

2.3.- Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 08 septembre 2020, Le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun en Seine et Marne m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire pour conduire cette enquête initiée par la Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M), le siège de l'enquête se trouvant à la Mairie de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

2.4.- Modalités de l'enquête

Monsieur le Président de la CC2M a publié le 06 octobre 2020 un arrêté N° A 35 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS 77320.

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

- l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme de SAINT- MARS-VIEUX-MAISONS est la Communauté de Communes des Deux Morin (CC2M).
- le siège de l'enquête est fixé à la Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M) - 1 rue Robert-Legraverend – 77320 - La Ferté-Gaucher.
- les permanences du Commissaire enquêteur se tiendront en mairie de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS - 16 Rue Saint Médard 77320 SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS
- l'enquête se déroulera du 27 octobre 2020 au 28 novembre 2020 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs,
- un exemplaire du dossier avec un registre d'enquête pour la modification du PLU seront à la disposition du public :
- en Mairie de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS 16 Rue Saint Médard 77320 SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, aux heures d'ouverture, soit les lundis, mardis, et vendredis de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 et les mercredis, jeudis et samedis de 9h00 à 12h00 ;

- à la Communauté de Communes des 2 Morin - 1 rue Robert Legraverend 77320 La Ferté Gaucher du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique sur le lien

- <https://www.cc2morin.fr/>
- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Communauté de Communes des deux Morin - 1 rue Robert Legraverend 77320 La Ferté Gaucher, ou par voie électronique à l'adresse suivante :

- ModificationPLUSaintMarsVieuxMaisons@gmail.com

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la Commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le Département.

- . Le Parisien
- . Le Pays Briard

Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la Commune ainsi que sur les panneaux d'affichage de la CC2M

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront transmis Monsieur le Président le Président de la CC2M, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Seine et Marne, et à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Provins dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

2.5.- Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la CC2M dans deux journaux :

- . Le Parisien du vendredi 09 octobre 2020 et du 06 novembre 2020
- . Le Pays Briard du vendredi 09 octobre 2020 et du 06 novembre 2020

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée au dossier.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de

celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

Ainsi, je peux attester que non seulement la CC2M et la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS ont respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relative à la modification du PLU de la Commune, afin que chaque habitant soit au courant de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

2.6.- Examen des dossiers d'enquête

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués plus avant.

- 1 – Notice explicative et justificative de la modification ;
- 2 – Règlement après modification
- 3 – Avis des services et PPA
- 4 – Résumé non technique
- 5 – Pièces administratives

2.7.- Visite des lieux

Il n'y a pas eu de visite accompagnée par les agents de la CC2M préalable à l'enquête publique, Le Commissaire enquêteur a profité des moments post permanence pour faire le tour de la commune et plus précisément sur les lieux des modifications prévues.

2.8.- Action d'information préalable et bilan de la concertation

Les modifications de plan local d'urbanisme ne sont pas concernées par la mise en œuvre de la concertation. La présente modification n'a donc pas fait l'objet d'une concertation préalable.

La consultation du public est faite dans le cadre de cette enquête publique.

2.9.- Notification aux personnes publiques.

Le dossier d'enquête publique a été notifié par courrier recommandé aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

La sous-préfecture de Provins, le Conseil régional et départemental, le Syndicat des Transports d'IdF, le PNR, les CCI, CMA de Seine et Marne, la Chambre Régionale de l'Agriculture d'IdF, la MRAE, le CDPNAF, l'ARS, la DDT77, la DRIEE, le SDIS de Seine et

Marne, la DRAC, l'UDAP de Seine et Marne, le CRPF.

Le dossier d'enquête publique a été notifié par courriel au syndicat eau potable (S2e) et aux communes et EPCI voisines de Saint Mars Vieux Maisons.

Seules les PPA suivantes ont répondu :

Mission régionale d'autorité environnementale Ile de France MRAe

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine et Marne.

Département de Seine et Marne :

Syndicat de l'eau de l'Est Seine et Marne (S2e)

Les réponses des PPA sont jointes au dossier et consultables par le public.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1.- Rencontre avec les représentants de la Communauté de Communes des 2 Morin.

Le Commissaire enquêteur a été reçu une première fois au siège de la CC2M le 21 septembre 2020, par Monsieur Gaudry, responsable du service Urbanisme de la CC2M.

Au cours de cet entretien ont été définis les éléments qui devront constituer :

- le dossier d'enquête,
- l'arrêté communautaire,
- l'avis d'enquête publique,
- les publications dans les journaux
- l'information du public,
- le timing de l'enquête,

Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (la période, les dates des permanences, et le lieu des permanences), les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage dans les panneaux administratifs, formalités de clôture, etc.), la composition du dossier d'enquête et les pièces devant y être rajoutées éventuellement, ont été traitées par courriels entre la CC2M et le CE.

Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne paraissait pas nécessaire

3.2.- Permanences

Les permanences du Commissaire Enquêteur ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévus par l'arrêté du Président de la CC2M, à savoir :

Date	Jour	Lieu	Heure
03/11/2020	Mardi	Mairie	16h00 à 19h00
20/11/2020	Vendredi	Mairie	09h00 à 12h00

3.3.- Consultation et accès aux documents

Le dossier d'enquête a été mis en place tout au long de l'enquête à l'accueil de la Mairie aux heures d'ouverture de celle-ci et dans la salle du conseil de la Mairie lors des permanences du Commissaire enquêteur.

Le document graphique du dossier à plus grande échelle (A0) sur le zonage, plus lisible, a été apprécié du public.

Le public pouvait donc sur place pendant les permanences consulter le dossier d'enquête; hors permanence leur accès était un peu plus restrictif mais accessible de façon permanente.

Le public pouvait donc consulter tous les documents de l'enquête en toute liberté tout au long de l'enquête.

3.4.- Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté du Président de la CC2M du 06 octobre 2020 N° A 35 2020, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire Enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

3.5.- Déroulement des permanences et participation du public

Le Commissaire enquêteur a tenu 2 permanences dans la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS. D'une manière générale ces permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique, nécessaires à un bon accueil du public ;

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

3.6.- Recueil des registres et des documents annexes.

Le Commissaire Enquêteur a clos le registre déposé dans les locaux de la Mairie de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS le lundi 30 novembre 2020 au siège de la CC2M pour être joint au présent rapport.

Le registre d'enquête sur la modification du PLU de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS n'a recueilli aucune observation sur le registre dématérialisé, aucune observation sur le registre déposé en

mairie, et aucune observation sur le registre de la CC2M.

C'est en tout quelques 10 personnes qui ont été reçues par le Commissaire enquêteur durant ces 2 permanences pour des questions ayant pour objet le futur PLUi que met en place la CC2M

Enfin, quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre.

Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient pour la plupart des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel. Le Commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté une réponse; dans le cas contraire, il a orienté ces personnes vers le Service de l'Urbanisme de la CC2M

3.7.- Remise du PV de synthèse

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur, en accord avec Monsieur GAUDRY responsable de l'urbanisme à la CC2M, n'a pas établi à l'attention du maître d'ouvrage de procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête. En effet, les visites (10) que le Commissaire enquêteur a reçues ont toutes eu pour sujet le futur PLUi que la CC2M est en train d'élaborer et n'ont engendré aucune observation concernant l'objet de l'enquête en cours.

Les Personnes Publiques Associées qui ont répondu au dossier de modification du PLU de SAINT MARS VIEUX MAISONS n'ont émis aucune restriction à l'aboutissement de celui-ci.

Par ailleurs, le dossier de modification de SAINT MARS VIEUX MAISONS a fait l'objet d'une étude environnementale demandée par la MRAe.

Les réponses circonstanciées de la CC2M ont fait l'objet d'un mémoire en réponse qui a été transmis à la MRAe le 27 mars 2020 et joint au dossier d'enquête.

4.-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 octobre au 28 novembre 2020 inclus, le Commissaire enquêteur en accord avec Monsieur GAUDRY responsable de l'urbanisme à la CC2M, n'a pas établi à l'attention du maître d'ouvrage de procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête.

Aucune observation n'a été déposée tant dans le registre déposé en mairie de SAINT MARS VIEUX MAISONS que dans le registre déposé à la CC2M.

De plus, les visites (10) que le Commissaire enquêteur a reçues ont toutes eu pour sujet le futur PLUi que la CC2M est en train d'élaborer et n'ont engendré aucune observation concernant l'objet de l'enquête en cours.

Les Personnes Publiques Associées qui ont répondu au dossier de modification du PLU de SAINT MARS VIEUX MAISONS n'ont émis aucune restriction à l'aboutissement de celui-ci.

4.1.- Synthèse des remarques des services de l'Etat et des PPA

Seront traités ci-dessous les avis et observations des PPA et services de l'Etat ayant émis des remarques ou des réserves dont le maître d'ouvrage devra tenir compte.

Seule la MRAe a émis les recommandations suivantes :

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de modification du PLU de Saint-Mars-Vieux-Maisons et dans son évaluation environnementale sont :

- *la préservation des milieux naturels et agricoles et notamment des zones humides ;*
- *l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant ;*
- *la protection du cadre bâti et paysager*
- *la maîtrise des risques naturels, liés notamment à la nature argileuse des sols de la commune*

La prise en compte de ces enjeux appelle des recommandations de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU, dont les principales sont :

- *d'analyser l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres planifications ;*

- de justifier les possibilités d'extension des constructions existantes non liées à l'activité agricole et de construction d'annexes en zone agricole ouvertes par le projet de modification du PLU et d'établir la compatibilité de cette disposition avec l'orientation du PADD visant à « modérer la démographie et l'urbanisation » ;
- d'analyser l'impact des possibilités d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes en zone agricole ouvertes par la modification du PLU sur les zones humides et les prairies mésophiles ;
- à propos de l'élargissement de la bande de constructibilité en zone U et des possibilités d'extension de bâtiments existants et d'implantation d'annexes en zones U et A ;
 - d'évaluer leur impact sur l'insertion paysagère des bourgs et des hameaux ;
 - d'établir leur compatibilité avec l'orientation du PADD visant à « renforcer les caractères propres aux bourgs et aux hameaux » ;
 - le cas échéant, d'encadrer ces dispositions par une OAP et de restreindre la disposition relative à la zone A à un secteur particulier de cette zone ;
- d'évaluer et si possible de quantifier les impacts du projet de modification du PLU en termes d'imperméabilisation des sols.

Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

Avant de répondre aux différentes observations de la MRAE, il convient de rappeler que l'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux du projet (R122.5 du code de l'environnement). La modification du PLU de Saint-Mars-Vieux- Maisons ne concerne que des aspects règlementaires visant :

- La protection du cadre bâti ;
- La protection du cadre paysager ;
- Le renforcement de la sécurité routière ;
- La suppression du COS et de la taille minimale des parcelles ;
- La possibilité très encadrée de réaliser des extensions et annexes en zone Agricole ;

1.-.Un scénario au « fil de l'eau » impliquerait le maintien du règlement du PLU, en l'état, ce qui contraint fortement les habitations existantes en zone urbaine mais disposant de jardins classés en zone agricole. Ceci limite leur développement (annexe et extension), la zone agricole étant dédiée aux activités agricoles.

On peut imaginer le souhait des habitants de déménager s'ils ne peuvent améliorer leur habitat et leur confort sur place.

2.-.La modification du PLU de Saint-Mars-Vieux- Maisons est compatible avec les documents supra-communaux. Ceux-ci seront présentés dans la notice.

3.-. La notice précise déjà que les possibilités d'extension et d'annexes répondent à un besoin pour les habitants de développer/d'améliorer le confort de leurs habitations.

Cette problématique a souvent été partagée jusqu'à ce que la loi Macron du 6 août 2015 offre de nouvelles possibilités de constructions en zone A.

4.-. Cette modification est compatible avec le PADD. Elle ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions d'habitations, mais uniquement les extensions et annexes.

5.-. Si les possibilités d'annexes se situent en zone humides, il s'agit de zones humides « probables ». Les possibilités de constructions nouvelles sont ponctuelles et très encadrées (voir règlement). Comme indiqué dans la notice, le taux de non imperméabilisation de 35% en zone urbaine garantit la protection de ces espaces.

Les illustrations seront corrigées. Les possibilités pour de nouvelles annexes sont plus restreintes que celles identifiées page 10 de la notice, car elles ne peuvent être situées qu'à moins de 15 mètres de l'habitation existante.

6.-. La bande de 40 mètres répond davantage à la morphologie des entités bâties. L'insertion paysagère n'en sera pas impactée et le PADD n'est pas remis en question.

Il n'est pas utile d'encadrer les nouvelles dispositions par une OAP, les possibilités d'extension et d'annexes sont déjà très limitées ; elles ne sont autorisées que si elles sont situées sur la même unité foncière qu'une habitation déjà existante, dans leur continuité pour les extensions et à moins de 15 mètres pour les annexes.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Comme précité par le MO cette modification du PLU de SAINT MARS VIEUX MAISONS devant fournir une évaluation environnementale du fait de sa proximité avec le site NATURA 2000 N° FR1102007 dit Rivière du Vannetin. Il est à rappeler que les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

La modification du PLU de SAINT MARS VIEUX MAISONS n'impacte en rien ces directives puisqu'il ne s'agit que d'apporter plusieurs ajustements réglementaires, en tenant compte des lois ALUR et MACRON en cohérence avec le PADD.

4.2.- Observations du public

Observation N°1 : - Mme MESSANT – 28/11/2020

Propriétaire d'une parcelle à Vieux Maisons N° 75 Feuille 497B01 en partie constructible, nous demandons que le reste de la parcelle soit prise en zonage U donc à urbaniser comme une grande partie du bourg – Joint un plan de situation.

Appréciation du Commissaire enquêteur

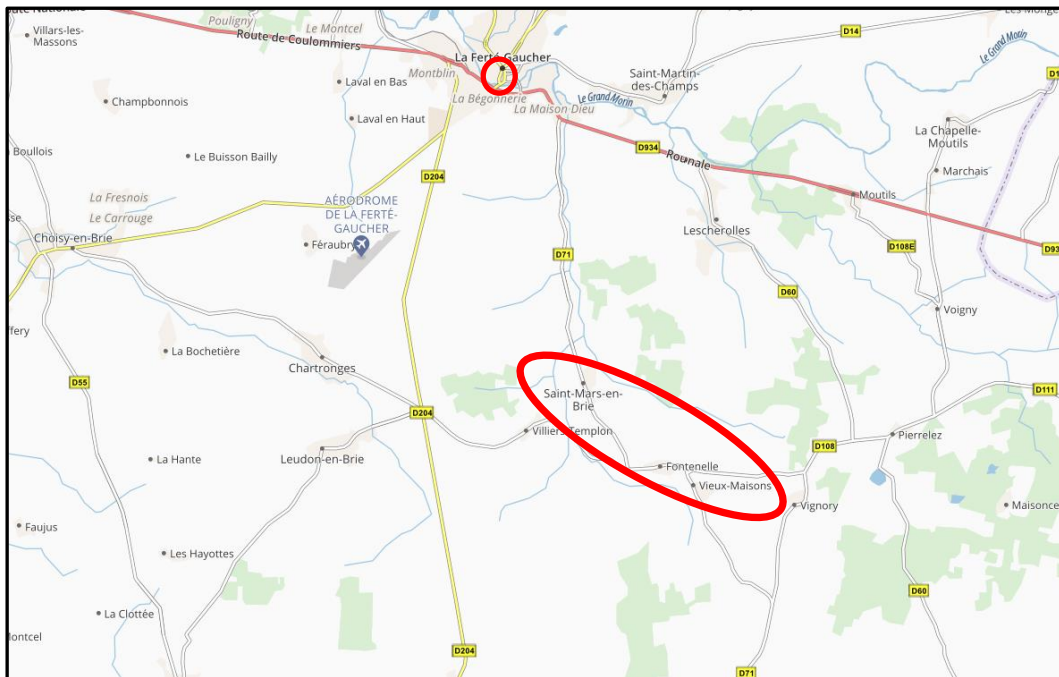
Cette demande entre bien dans l'objet de l'enquête la demande semble justifiée, mais peut aussi entrer dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi en cours.

Ozoir, la Ferrière le 28 décembre 2020

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.
DE LA COMMUNE DE
SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS 77320**



Enquête publique du mardi 27 octobre au samedi 28 novembre 2020 inclus

Partie N°2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.-.AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 02 juillet 2004 par délibération du Conseil Municipal de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS. Il a fait l'objet d'une révision modification approuvée le 15 mai 2009 par le conseil municipal.

La commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS et la CC2M ont décidé de lancer une nouvelle procédure de modification pour apporter plusieurs ajustements règlementaires, tenir compte des lois ALUR et Macron en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans le respect du site Natura 2000 présent sur le territoire communal.

L'enquête publique porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la CC2M N° A 35 2020 du 06 octobre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables. Elle s'est déroulée du 27 octobre au 28 novembre 2020 inclus soit pendant 33 jours consécutifs,

La CC2M a engagé la modification du PLU de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS par délibération du Conseil territorial, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

1.2 – Objectif de modification

Le projet de modification du plan local d'urbanisme comporte plusieurs objectifs. Il vise notamment :

- -Apporter plusieurs ajustements règlementaires ;
- Tenir compte des lois ALUR et Macron ;
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Dans le respect du site Natura 2000 présent sur le territoire communal

1.3 - Conclusions du Commissaire Enquêteur

1.3.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 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 dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête.
- Que les dossiers relatifs au projet de révision générale du PLU de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS étaient complets et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.
- Que les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Mairie et au siège de la CC2M.
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté communautaire pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté communautaire ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête n'a pas été transmis par le Commissaire enquêteur en accord avec le service urbanisme de la CC2M

1.3.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 33 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS,

Après avoir pris connaissance du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, il apparaît que :

- l'enquête s'est déroulée en période relativement favorable et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires, ainsi que la publicité faite de la tenue de l'enquête par la Commune elle-même, sous la forme d'un boitage dans chaque habitation, ont permis la plus grande information possible du public.

- les particularités écologiques du territoire, présentent une très grande richesse, en raison de sa localisation en lisière d'un site NATURA 2000.
- l'impact des élargissements des bandes de constructibilité de la zone U n'affecte en rien l'insertion paysagère des bourgs et des hameaux,
- ces élargissement sont compatibles avec le PADD puisqu'il ne s'agit que de permettre des constructions d'abris de jardin en fond de parcelle pour la plupart clôturées et n'entrant pas dans une zone de grande culture.
- le projet de règlement s'inscrit dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de la loi MACRON quant à l'obligation de densification raisonnée du tissu urbain existant, visant à lutter contre l'étalement urbain et à la mise en œuvre d'un urbanisme durable, a bien été retenu, mais peut déboucher sur une évolution certaine.
- il ressort de ces documents de modifications portant sur des adaptations ou des clarifications repérées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme qu'ils m'apparaissent réalistes et compatibles avec les ressources mises en présence

Néanmoins le Commissaire enquêteur recommande dans la mesure du possible de tenir compte de l'observation de Madame Messant lors de l'élaboration du PLUi en cours à la CC2M

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-MARS-VIEUX-MAISONS, soumis à enquête publique:

Ozoir la Ferrière le 28 décembre 2020

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

