

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE D'ARMENTIERES-EN-BRIE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du 2 Septembre 2024 au 2 Octobre 2024)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE	
1. Objet de l'enquête	p.4
2. Cadre juridique	p.4
B. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE	
1. Généralités	p.4
2. Image de la commune	p.5
3. Desserte routière	p.6
4. Desserte par des lignes autocar	p.6
5. Desserte ferroviaire	p.6
6. Histoire de la Commune	p.6
7. Le parc de logements	p.6
8. Les réseaux	p.7
C. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE	
1. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	P.8
2. Choix retenus dans le PADD	p.14
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.17
4. Les plans de zonage	p.23
5. Le règlement	p.29
6. La concertation préalable	p.37
D. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Désignation du commissaire-enquêteur	p.39
2. Préparation de l'enquête, visite des lieux	p.39
3. Mesures de publicité	p.39
4. Composition du dossier	p.40
5. Modalités de consultation du public	p.41
6. Clôture de l'enquête	p.41
7. Procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	p.42
8. Mémoire en réponse	p.42
9. Transmission du rapport d'enquête	p.42
E. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p.42
F. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
1. Avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne	p.54

2. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	p.56
3. Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)	p.57
4. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	p.57
5. Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	p.58
6. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	p.58
7. Avis de l'association Aven du Grand Voyeux	p.58
8. Avis de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO)	p.58

A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE

A.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d'ARMENTIERES EN BRIE prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 4 Novembre 2014, arrêté par la délibération en date du 10 Janvier 2024, et prescrit par l'arrêté municipal N° 2024-07/01 en date du 11 Juillet 2024.

A.2 Cadre juridique

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars modifiant le code de l'urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbain,
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'urbanisme et relatif à l'Urbanisme et l'Habitat,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010(Grenelle2),
- Les articles L 123-9 et R 123-18 du code de l'urbanisme,
- L'article L 300-2 du Code de l'urbanisme,
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- La délibération du Conseil Municipal en date du 4 Novembre 2014 prescrivant la révision du PLU,
- La délibération en date du 10 Janvier 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- L'arrêté municipal N° 2024-07/01 en date du 11 Juillet 2024 prescrivant la présente enquête publique et précisant les dates de l'enquête et les conditions d'organisation,
- La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun N° E24000041/77 en date du 20 Juin 2024 me désignant commissaire enquêteur titulaire de la présente enquête et désignant Monsieur Denis CHARPENTIER suppléant.

B. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA COMMUNE

B.1 Généralités

La commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE est située à l'Est de Paris en région Ile-de France et au nord-est du département de Seine-et-Marne.
Elle est rattachée au canton de LIZY-SUR-OURCQ.

Le territoire communal s'étend sur 720 hectares, ce qui est inférieur à la superficie moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et nettement inférieur à la moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

Le paysage se caractérise par l'importance de ses boisements et de ses zones agricoles. Les surfaces des zones boisées comprenant les zones N et Nna, représentent environ 392 ha, soit plus de 54% de la surface communale. Les surfaces des zones agricoles comprenant les zones A et Azh, représentent environ 281 ha, soit presque 39 % de la surface communale.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la commune est rattachée à la **Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq** créée le 30 décembre 1999, et qui regroupe actuellement 22 communes pour 17327 habitants(2021) et qui s'étend sur 23 470 hectares.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq approuvé le 6 avril 2017 reste opposable sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, dont ARMENTIERES EN BRIE.

La commune d'ARMENTIERES EN BRIE comptait 1205 habitants au recensement 2021 pour une densité environ de 167 habitants au km², qui reste bien inférieure à la moyenne départementale qui est de 243 habitants au km².

La commune dispose d'atouts importants pour attirer de nouveaux habitants:

B.2 Image de commune



La reconnaissance de la richesse et de la fragilité du patrimoine naturel s'est récemment traduite par la création du site **Natura 2000 des Boucles de la Marne** et le projet toujours à l'étude de **PNR** (Parc Naturel Régional) de la **Brie et des deux Morin**.

Le territoire communal est enclavé dans une boucle de la Marne.

Cette situation de la commune lui confère un éloignement des grands axes de communication, et lui assure une certaine tranquillité, mais l'exclut aussi du développement d'importantes activités commerciales ou artisanales.

Les échanges de proximité que la commune entretenait autrefois avec les communes voisines sont désormais très limités et la collectivité est désormais tournée vers Meaux, La Ferté-sous-Jouarre et Lizy-sur-Ourcq.

La population communale est principalement répartie sur deux pôles d'habitat : le village, et une vaste communauté religieuse, le domaine du Vignois, installée à distance du bourg au sein de boisements.

Quelques constructions sont également présentes sous forme d'habitat diffus à l'extrémité Sud/Ouest du territoire communal, au milieu d'espaces boisés.

La commune a connu au cours des dernières décennies un essor démographique rapide et important qui s'est traduit par une morphologie villageoise où l'emprise du tissu pavillonnaire domine le tissu ancien.

B.3 Desserte routière

La commune est desservie par le RD 17E qui traverse le village d'Armentières-en-Brie sur un axe Nord/Sud.

La départementale 17E se connecte directement au Sud à la RD 603 (axe Meaux/ La Ferté-sous-Jouarre) et au Nord à la RD 405 (axe Meaux/Lizy-sur-Ourcq) via la RD 121-RD 121E (Isles-les-Meldeuses, Congis-sur-Thérouanne).

La commune se trouve à proximité de Lizy-sur-Ourcq (7 km) et de la sous-préfecture de Meaux (12 km).

B.4 Desserte par des lignes autocar

La commune est desservie par des lignes d'autocars :

- Ligne MS vers Trilport pour les collégiens,
- Ligne QS vers Meaux pour les collégiens,
- Ligne 23 S vers Lizy pour les collégiens,
- Ligne 23 vers la gare D'Isles.

B.5 Desserte ferroviaire

La gare la plus proche est celle d'Isles-Armentières-Congis située à Isles-Les-Meldeuses. Cette gare est desservie par la Ligne P qui joint Paris à La Ferté-Milon.

B.6 Histoire de la commune

Le village est mentionné dès le XII ème siècle.

La paroisse est réunie à celle d'Isles-les-Meldeuses en 1790 pour constituer une seule commune. Elle sera détachée en 1906.

La commune est renommée Armentières-en-Brie en 1937.

B.7 Le Parc de Logements

Depuis une cinquantaine d'années, on constate que le nombre de résidences principales augmente et celui des résidences secondaires diminue.

Les logements vacants sont en nette augmentation depuis 2009. Cette vacance est essentiellement localisée sur le site du « Domaine du Vignois ».

L'évolution du parc de logements de la commune est en lien avec la réalisation d'opérations d'habitat pavillonnaires.

En 2020, le parc de logements est composé en majeure partie de résidences principales.

La maison individuelle est le type d'habitat qui prédomine.

Le nombre de pièces par logement est en rapport avec la prédominance de la maison individuelle : les logements les mieux représentés sont ceux possédant 5 pièces ou plus.

La commune ne dispose d'aucun logement social.

Le dossier soumis à l'enquête comporte une analyse détaillée :

- Des données sociodémographiques et socioéconomiques de la commune,
- De son équipement en réseaux et en infrastructures,
- De son environnement.

B.8 Les réseaux

- Le réseau d'eau potable

La Communauté de communes du pays de l'Ourcq est directement compétente en matière d'eau potable.

Elle assure la gestion du service sur l'ensemble des communes, par un contrat de délégation de service public passé avec la SAUR.

Le bourg d'Armentières-en-Brie ainsi que le domaine du Vignois et le lieu-dit de la Coulommières sont alimentés en eau potable à partir d'un captage d'eau souterraine (nappe alluviale) situé sur la commune (capacité nominale 27 m³/h).

Le hameau du Vieux Chemin ainsi que les bords de Marne ne sont pas alimentés par le réseau public d'eau potable.

- Le réseau des eaux usées

La Communauté de communes est directement compétente en matière d'assainissement collectif, et est exploité en affermage par la SAUR.

Le bourg d'Armentières-en-Brie ainsi que le domaine du Vignois sont desservis par un système d'assainissement collectif.

La station d'épuration d'Armentières-en-Brie est située en bord de Marne.

Les zones de la commune éloignées du bourg sont assainies actuellement par des installations d'assainissement individuelles.

- La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur la commune dépendait du SAGE MARNE AVAL (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Ce dernier, n'ayant pas trouvé de structure porteuse, a été abrogé par arrêté inter-préfectoral le 12 novembre 2007.

Le nouveau projet de S.A.G.E. qui a fait suite à cette abrogation est le SAGE « Marne Confluence. Une partie du territoire à l'Ouest est concerné par la présence du SAGE de Marne et Beuvronne en cours d'élaboration.

Les enjeux majeurs concernés par la gestion des eaux pluviales sont :

- Les inondations,
- Les ruissellements,
- La pollution,
- L'assainissement,
- L'aménagement.

Le Plan de Zonage des eaux pluviales défini sur la commune, contient des règles de gestion des eaux pluviales qui s'appliquent aux zones urbanisées et à urbaniser et qui aident à la lutte contre les enjeux précédemment listés.

- La gestion des déchets

Les communes ont délégué leurs compétences en matière de collecte, de transport et de traitement des déchets à la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, laquelle a subdélégué une partie de cette compétence au Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères du Nord Seine-et-Marne (S.M.I.T.O.M.).

La collecte des déchets est assurée de la façon suivante :

- Les ordures ménagères sont collectées les vendredis matin,
- Les bacs tri sont collectés les lundis matin,
- Les déchets verts sont collectés les mercredis (début avril-fin novembre).

C. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

C.1 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

C.1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq

Le SCOT Marne-Ourcq a été approuvé le 6 Avril 2017, et il est compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France.

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace...

Ses objectifs sont les suivants :

Structurer une mobilité durable

Le PLU de la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE doit permettre dans son développement urbain, d'assurer la cohérence entre urbanisation et mobilité, et promouvoir un urbanisme durable.

Le PLU prend en compte cet élément du SCOT.

La commune souhaite dans le cadre de ses futures opérations d'aménagement, prévoir des voies permettant aux engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets de circuler ou faire demi-tour. Le règlement impose également une largeur d'accès et une largeur de voirie en cas de projet afin de ne pas venir perturber la gestion des déchets et la sécurité des administrés.

Depuis quelques années la commune travaille à la sécurisation de la chaussée et à l'accessibilité pour tous. Dans les projets, des voies douces sont prévues, et le règlement du PLU permet des travaux assurant une bonne mobilité pour tous.

La commune souhaite continuer d'apporter une offre en liaisons douces sur son territoire, et des emplacements réservés sont prévus pour la création de voies douces.

Dans le cadre du PLU la commune a mis en place un emplacement réservé afin de créer une connexion douce permettant de relier la commune à la gare SNCF d'Isles-les-Meldeuses.

Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole.

Le PLU d'ARMENTIERES-EN-BRIE protège l'espace agricole et l'espace naturel. L'espace dédié à l'agriculture représente environ 281 hectares et l'espace naturel environ 392 hectares soit une superficie totale de 673 hectares (soit 94 % de la surface communale).

Ces espaces sont conformes au Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) initié par le Conseil Général de Seine et Marne.

La commune n'ayant plus d'espace pour pouvoir accueillir une nouvelle population prévoit dans son PLU une zone d'urbanisation limitée à 2,7 hectares sur les 2,8 ha autorisés par le SCOT.

La commune est concernée par la présence d'une zone NATURA 2000, par la présence de zones d'intérêts floristiques et faunistiques. Ces zones sont prises en compte dans l'élaboration du PLU par un règlement et un zonage adaptés.

La volonté communale est de pérenniser l'activité agricole par l'élaboration d'un règlement adapté et par le maintien des circulations agricoles.

La commune possède un massif boisé important à l'Ouest du territoire. Celui-ci est protégé dans le cadre du PLU, avec une prescription forte en Espace Boisé Classé.

La commune est concernée par le corridor alluvial de la Marne repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La volonté communale est de maintenir ce corridor, gage d'attractivité, et de maintien de la biodiversité.

L'élaboration du PLU a pris en compte le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population.

La commune prévoit des projets en dehors des zones humides avérées. Le règlement du PLU est adapté afin de ne pas venir dénaturer ou supprimer une zone humide avérée.

La commune souhaite maintenir le caractère rural du village et maintenir les éléments qui concourent au bon vivre sur le territoire.

Des prescriptions en espaces boisés classés ou autres sont intégrées afin d'éviter leur destruction.

Limitier l'urbanisation

Le SCOT Marne-Ourcq impose une forte limitation des zones constructibles.

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses, en permettant le renouvellement de corps de ferme, en absorbant la vacance et en permettant des extensions liées à l'habitat.

La commune va consommer 2,7 ha d'espace agricole pour de l'habitat en extension, ce qui est compatible avec le SCOT qui permet 2,8 hectares d'extension maximum sur le territoire.

La prescription du SCOT de limiter les zones constructibles est donc respectée.

Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale

Le PLU d'ARMENTIERES-EN-BRIE participe à la mise en place de la ceinture verte régionale, en protégeant ses espaces agricoles et ses espaces naturels (trame verte et trame bleue).

Les règles contenues dans le règlement permettent le maintien de la qualité architecturale du centre bourg.

La commune étant concernée par la présence de la Marne, elle souhaite promouvoir l'accès par des sentiers de promenades.

La commune souhaite mettre en valeur son patrimoine et maintenir sa ruralité par la création et l'utilisation des sentiers existants afin de conforter ses itinéraires de promenade.

L'implantation d'activités est maintenue et confortée sur le territoire au sein du règlement. Celui-ci permet d'accueillir des constructions à destination de commerces, d'artisanats et d'équipements.

C.1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont l'élaboration à échéance 2012 est fixée par les lois Grenelle I et II.

Le PLU de la commune a été élaboré de manière à respecter les éléments constituant sa trame verte et sa trame bleue.

Dans les grands principes du projet d'aménagement et de développement durables, les espaces naturels et agricoles sont protégés et pérennisés.

Il s'agit plus particulièrement de la Vallée de la Marne et les prés humides attenants.

Les espaces boisés sont également protégés. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone N ainsi que les secteurs protégeant la zone humide.

La trame verte boisée a été classée en zone naturelle et en zone A pour les parties strictement agricoles.

C.1.3 Compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF)

Le territoire est couvert par un Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

Dans les défis qui vont suivre, sont présentées les mesures du PLU en faveur du PDUIF.

Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

Le PLU prend en compte ce défi n°1 en densifiant son territoire à proximité des arrêts de bus pour favoriser l'usage du transport collectif. La commune prévoit la création d'une liaison douce afin que l'usage de la marche à pied et à vélo puisse perdurer dans le centre-bourg et en direction de la gare SNCF d'Isles-les-Meldeuses.

Rendre les transports collectifs plus attractifs

La commune est desservie par les transports collectifs, cependant le nombre de bus et les horaires ne permettent pas de pouvoir éviter l'usage de la voiture. La présence de la gare SNCF à deux kilomètres permet de relier Armentières-en-Brie à Paris rapidement.

Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

Le PLU prévoit un emplacement réservé afin de créer une liaison douce entre le centre-ville et la gare SNCF, permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons cycles.

Le PLU intègre également au sein de ses OAP des liaisons douces qui a terme permettront de relier les voies entre elles et favoriser l'usage de la marche pour se déplacer dans la commune.

Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Le PLU impose des dispositions concernant le stationnement cycle dans le cadre des nouvelles constructions, en respectant les dispositions du PDUIF.

Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Le PLU d'Armentières en Brie en fonction du taux de motorisation impose un nombre de places de stationnement cohérent au sein des nouvelles opérations.

Le règlement du PLU prévoit 2 places de stationnement par logement conformément aux dispositions du PDUIF.

Des places de stationnement électriques sont en réflexion.

Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

La commune a réalisé depuis quelques années des travaux de voirie afin de les rendre accessibles à tous. Dans le cadre des nouvelles opérations, des stationnements PMR devront être réalisés, et des liaisons douces devront permettre le cheminement de chacun.

Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La commune va dans le sens du PDUIF en urbanisant et en réfléchissant aux déplacements internes et externes.

C.1.4 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune d'Armentières-en-Brie adhère à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq qui ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

En cas d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune aura un délai de 3 ans pour mettre son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en comptabilité avec ce dernier.

C.1.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine (SDAGE)

La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine, et le respecte en prenant en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie, et ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées,

- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques,
- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides.

C.1.6 Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le territoire d'Armentières-en-Brie est concerné par le SRCAE approuvé par le conseil régional et la Région Ile de France le 14 décembre 2012 qui fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération en matière de :

- Bâtiments,
- Energies renouvelables et de récupération,
- Transports.

Le PLU tient compte des prescriptions du SRCAE.

C.1.7 Le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne (SDC)

Le territoire d'Armentières en Brie est concerné par le Schéma Départemental des Carrières de Seine et Marne (SDC) approuvé en janvier 2014, qui inscrit de nouvelles ambitions avec les notions de trame verte et de trame bleue, de corridors écologiques, d'empreinte carbone, de consommations d'espaces naturels et agricoles, à prendre en compte dans les projets et les travaux.

En effet, le site d'exploitation de la société Capoulade est situé sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses, mais en raison de sa proximité, impacte la commune d'Armentières en Brie.

Le PLU tient compte des prescriptions du SDC.

C.1.8 Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS)

Le territoire d'Armentières-en-Brie est concerné par le Plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS) approuvé le 13/07/1994, qui définit les surfaces des :

- Zones de grand écoulement,
- Zones d'expansion des crues.

L'établissement ou la modification, dans les zones ci-dessus définies, de digues, de remblais, de dépôts de matières encombrantes, d'excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, de clôtures, de plantations, de constructions, de murs, de haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux (...) doit faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

C.2 Choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

C.2.1 Renforcer le niveau d'équipement du territoire

La commune souhaite apporter une meilleure offre en équipement sportif et de loisir sur son territoire, à proximité immédiate du futur projet d'habitat communal.

La commune souhaite que le patrimoine architectural du centre-bourg soit harmonisé, pour cela la commune souhaite la création d'un règlement adapté aux zones urbaines.

C.2.2 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

La commune souhaite en appui avec le département que l'ensemble des administrés puissent bénéficier d'une bonne couverture internet.

La commune souhaite permettre un règlement permettant l'utilisation et le développement d'Energie propre.

La commune a une volonté de réduire la consommation énergétique sur son territoire. Pour cela elle souhaite densifier les nouvelles opérations et permet dans son règlement l'utilisation de matériaux non énergivores. Les panneaux photovoltaïques, le bois, et autres éléments pourront être utilisés.

C.2.3 Préserver et valoriser le territoire naturel

La commune protège ces espaces, en limitant l'extension urbaine à 2.7 hectares, alors qu'elle avait une possibilité plus importante au SCOT.

La commune est concernée par la présence d'une zone NATURA 2000, et par la présence de zones d'intérêts floristiques et faunistiques. Ces zones sont prises en compte dans l'élaboration du PLU par un règlement et un zonage adapté, avec des prescriptions permettant la préservation de ces secteurs.

La commune souhaite garantir et maintenir la protection de la ripisylve des bords de Marne, et la préservation des mares.

La commune souhaite maintenir les jardins et les cœurs d'îlots au sein de son tissu urbain. Les espaces boisés et les continuités écologiques entre milieux sont protégés et maintenus afin d'assurer la préservation de la biodiversité et maintenir le caractère rural de la commune.

La volonté communale est de pérenniser l'activité agricole par l'élaboration d'un règlement adapté, par le maintien des circulations agricoles et par une gestion de moindre impact des zones de développement d'habitat sur les terres agricoles.

La commune possède un massif boisé important à l'Ouest du territoire. Celui-ci est protégé dans le cadre du PLU, avec une prescription forte en Espace Boisé Classé. La volonté communale est de maintenir cet espace afin de garder le caractère rural du village.

La commune est concernée par le corridor alluvial de la Marne repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La volonté communale est de maintenir ce corridor, gage d'attractivité, de maintien de la biodiversité.

La commune possède un cordon végétalisé aux abords des étangs à l'Est du territoire. Ce cordon arboré doit être maintenu et entretenu afin de permettre des percées visuelles.

L'élaboration du PLU a pris en compte le PSS de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population. Le règlement du PLU est adapté et en cas de projet dans une zone d'expansion des crues A ou B, le projet devra se conformer au règlement du PSS.

La commune souhaite protéger les zones humides avérées sur son territoire. La DRIEE Ile de France a établi un zonage des zones humides avec différentes classes de probabilité. La commune prévoit des projets en dehors des zones humides avérées. Le règlement du PLU est adapté en conséquence.

C.2.4 Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services

La commune compte quelques services et commerces, artisans sur son territoire et souhaite maintenir ces offres. La commune prévoit la possibilité dans son règlement l'implantation de commerces, de services et de l'artisanat, par un règlement et des prescriptions adaptées.

La commune tient à renforcer l'offre touristique de la commune par le maintien du patrimoine remarquable, les liaisons douces le long de la Marne.

C.2.5 Améliorer les déplacements et les circulations

La commune souhaite dans le cadre de ses futures opérations d'aménagement, prévoir des voies permettant aux engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets de circuler ou faire demi-tour. Le règlement impose également une largeur d'accès et une largeur de voirie en cas de projet afin de ne pas venir perturber la gestion des déchets et la sécurité des administrés.

Depuis quelques années, la commune travaille à la sécurisation de la chaussée et à l'accessibilité pour tous. Dans les projets, des voies douces sont prévues, et le règlement du PLU permet des travaux assurant une bonne mobilité pour tous.

La commune est concernée par de nombreux chemins, et de voies qui permettent de relier les quartiers entre eux et qui permettent aux habitants de se promener le long de la Marne. La commune souhaite continuer d'apporter une offre en liaisons douces sur son territoire, et des emplacements réservés sont prévus pour la création de voies douces.

Dans le cadre du PLU et afin de sécuriser la voie entre la commune d'Armentières-en-Brie et la commune d'Isles-les-Meldeuses, la commune a mis en place un emplacement réservé afin de créer une connexion douce permettant de relier la commune à la gare SNCF d'Isles-les-Meldeuses.

C.2.6 Orientations générales

Permettre une croissance démographique mesurée

La commune d'Armentières-en-Brie souhaite maintenir une croissance positive sur son territoire mais de façon plus raisonnée.

La commune souhaite accueillir environ 165 habitants supplémentaires entre 2019 et 2030 soit une croissance annuelle de 1,1%.

Avec une croissance annuelle de 1,1% on peut estimer que la commune atteindra 1400 habitants en 2030.

Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens

La commune d'Armentières-en-Brie possède un parc de logements anciens, et dans un souci d'économie énergétique le règlement du PLU permet la réhabilitation / rénovation du parc de logement actuel afin d'aller dans l'objectif d'un urbanisme économe en ressource énergétique.

Résorber la vacance communale pour atteindre un taux proche de 5%

La commune d'Armentières-en-Brie compte un taux de vacance de 9,2% en 2020 (INSEE). Cette vacance n'est pas présente dans le tissu urbain principal mais se retrouve importante au domaine de Vignois.

La commune souhaite pouvoir résorber la vacance.

Proscrire l'extension et enrayer le déploiement de l'habitat diffus

La commune ne souhaite pas permettre l'extension du hameau de Vignois, et privilégie la résorption de la vacance.

L'habitat diffus ne peut pas s'étendre, et seules les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions mesurées.

Permettre la réalisation d'habitat

Le territoire est majoritairement composé de grands logements type T5 ou +. Dans le cadre des nouvelles opérations et afin de maintenir une diversité d'habitat, la commune permet aux aménageurs des typologies d'habitats différentes dans le cadre de la réalisation de l'OAP, de petits logements et de grands logements permettront une rotation du parc, nécessaire aux maintiens des personnes âgées et aux primo-accédants.

C.2.7 Modérer la consommation de l'espace

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses, en permettant le renouvellement de corps de ferme, en absorbant la vacance et en permettant des extensions liées à l'habitat.

La commune va limiter sa consommation de l'espace à 2,7 hectares, alors que le SCOT permet 2,8 hectares d'extension maximum sur le territoire.

C.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

C.3.1 Objectifs et enjeux

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

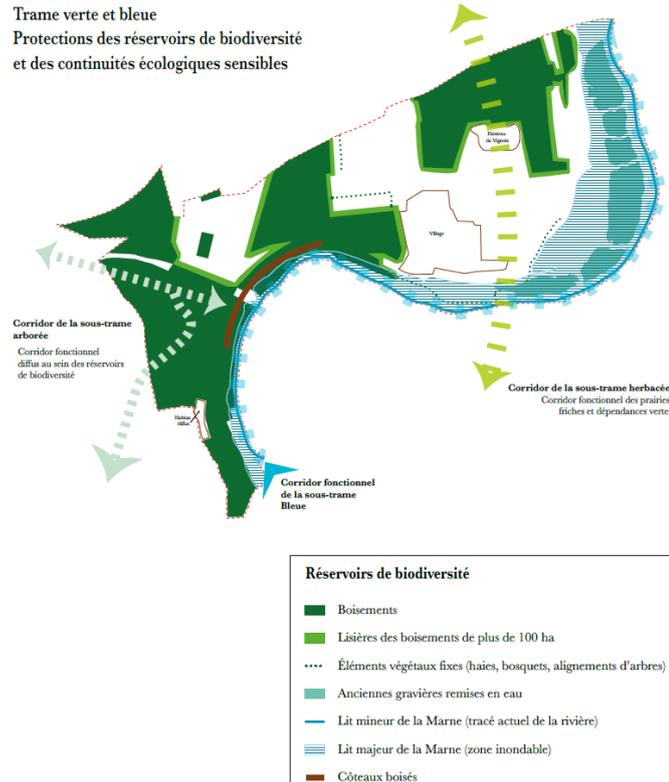
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte en transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

C.3.2 Les OAP du présent PLU

a) OAP1 : Préservation de la trame verte et bleue

Les prescriptions sont les suivantes :

- Protéger l'ensemble du site Natura 2000 par un zonage strict,
- Conserver les accès au site pour assurer l'entretien nécessaire et permettre les études de suivi,
- Garantir la stabilité des berges de la Marne en préservant le cordon végétal en place,
- Veiller à ce que la ripisylve soit essentiellement composée des essences préconisées par le DOCOB,
- L'ensemble des boisements doivent être préservés dans leur intégrité,
- Les chemins et les accès nécessaires à l'entretien des différents massifs doivent être maintenus,
- En cas de nécessité d'arrachage, comme par exemple en cas de maladie, l'introduction de plants invasifs est proscrite,
- Il est recommandé de laisser des bois morts au sol de façon à renforcer la biodiversité présente,
- Les lisières des grands massifs boisés demeurent inconstructibles, car elles assurent des transitions progressives avec les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les lisières au contact de l'urbanisation pourront être constituées des fonds de jardins où l'artificialisation des sols devra être modérée,
- Les éléments fixes (bosquets, haies, alignements d'arbres) qui maillent les terres cultivées seront conservés à des fins écologiques et de limitation d'érosion des sols,
- Les enveloppes de zones humides sont protégées : le comblement de ces éléments de la trame bleue est interdit.



b) OAP2 : Route d'Isles-les-Meldeuses

Cette orientation couvre la zone 1AU, qui est une extension du tissu urbain de 2.7 hectares.

Contexte et enjeux

Située à l'entrée du village, dans la continuité du tissu urbain, cette zone couvre aujourd'hui un espace agricole.

Sa situation privilégiée et enclavée entre la route d'Isles-les-Meldeuses et une opération d'aménagement récente, lui confère une position proche du centre-ville, proche des commodités communales et à moins de 2 kilomètres de la gare d'Isles-les-Meldeuses.

Cette position stratégique est un enjeu important pour le développement futur du territoire.

La programmation

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population figurés au sein du PADD, le secteur de l'OAP2 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité brute de 14 logements par hectare soit 38 logements total qui pourront être mis en œuvre à court terme.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	38

Les dispositions édictées dans l'OAP 2 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

Le principe d'aménagement

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace agricole.

Au sein de l'opération, un espace de transition paysagère de 3,5 mètres de largeur, ne devra pas recevoir de bâtiments et devra être planté afin de maintenir une transition paysagère entre la nouvelle opération et les fonds de jardins des constructions présentes.

Un espace de transition paysager de 3,5 mètres de largeur avec l'espace agricole qui ne devra pas recevoir de bâtiments, sera mis en place afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux parcelles agricoles alentours.

La hauteur des constructions est limitée :

- 10 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage et 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'égout du toit.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1.

Le traitement des clôtures avec des haies végétales en façade sur rue pourra permettre de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.

Il devra être prévu à minima 6 à 8 maisons de ville au sein de l'opération de façon à répondre à une mixité d'habitat pour les seniors et les jeunes.

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Des études géotechniques devront être mises en place avant la réalisation des constructions. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune zone humide n'est présente sur le site après étude de détermination.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités conformément au règlement de la zone 1AU.

Il devra être également prévu un minimum de 13 places de stationnement visiteur au sein de l'opération.

Les voies d'accès de l'OAP2, s'inscrivent en façade de la Route d'Isles-les-Meldeuses (RD).

De façon à renforcer la sécurité en réduisant la vitesse à 50km/h, la commune prévoit le déplacement du panneau d'entrée de l'agglomération situé au milieu de l'opération, au début de l'opération en direction d'Isles-les-Meldeuses.

Les voies de dessertes internes, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettront d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Il devra être aménagé au sein de l'opération une liaison douce sur la partie Ouest d'une largeur de 4 mètres permettant de rejoindre la future liaison douce qui reliera la commune d'Armentières-en-Brie à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

La rue des Sarments rejoindra la voirie interne à l'opération par une voie douce (piétons/cycles) d'une largeur de 6 mètres minimum.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Route d'Isles-les-Meldeuses, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

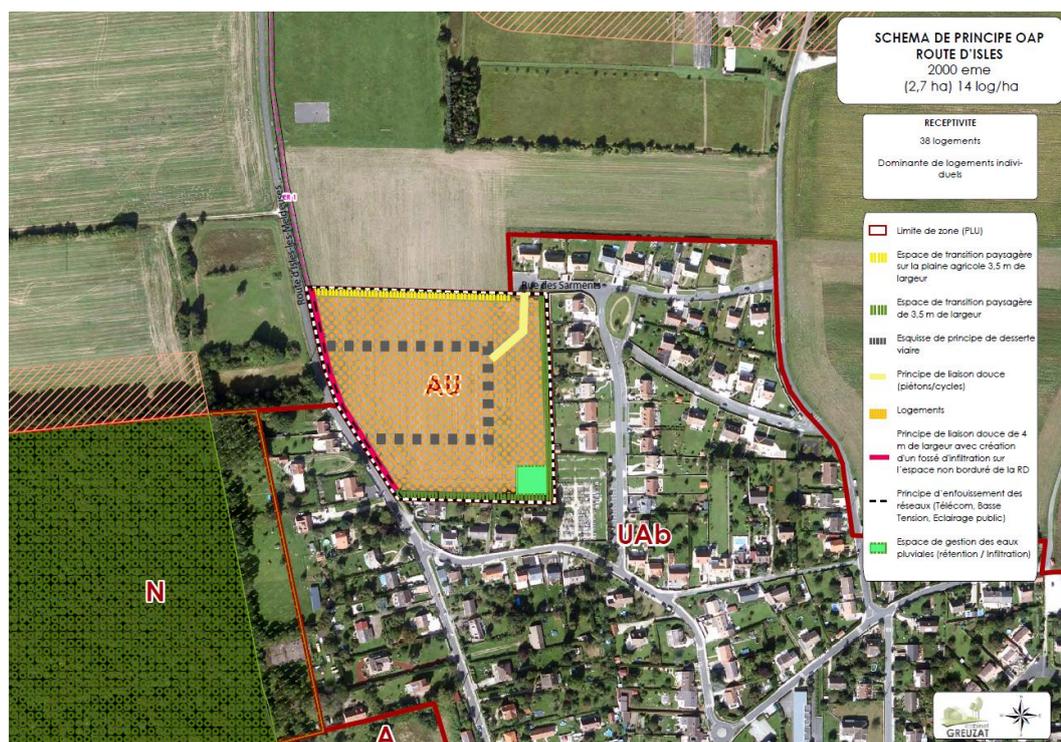
Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots et en cas d'impossibilité devront être renvoyées vers un espace de gestion des eaux pluviales situé sur la partie basse de l'opération au Sud-Est.

Compte tenu de la pente des terrains, il est envisagé le rejet des eaux usées et d'un trop plein éventuel des eaux pluviales vers la rue du Pressoir en traversant l'extension du cimetière dans les parties non occupées actuellement.

Le long de la route d'Isles-les-Meldeuses, lors de la réalisation de la liaison douce, seront enfouis les réseaux présents actuellement (la basse tension, l'éclairage public ainsi que le télécom) hormis la moyenne tension.

Sur cette voie douce, sur la partie non bordurée, il devra être prévu un fossé d'infiltration des eaux pluviales.

Il devra être mis en place au sein de l'opération une bache de réserve incendie enterrée d'une capacité de 120 m³.



c)OAP3 : Rue de la Marne

La présente OAP couvre la zone UAa, et comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le contexte et les enjeux

Le site du projet est un ensemble bâti ancien qui avec le temps à fait l'objet de division avec différents propriétaires.

Le but de la présente OAP est de permettre l'évolution du site tout en conservant le caractère patrimonial.

Située dans le village, l'OAP couvre l'ensemble des bâtiments qui composent le château d'Armentières-en-Brie, ainsi que le corps de ferme et des habitations existantes.

Sa situation, dans le centre-bourg lui confère une position proche du centre-ville, à quelques mètres des commodités communales. Cette position est un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Les objectifs

- Les habitations existantes sur le périmètre de l'OAP pourront se développer en respectant le règlement UAa du PLU mais en conservant la vocation d'habitat.
- Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 3 permettra l'accueil de logements dans un bâtiment de corps de ferme repéré sur l'OAP. Il devra être prévu 16 logements maximum dans ce bâtiment.
- Pour l'ensemble des autres bâtiments repérés sur l'OAP, aucune création de nouveaux logements ne pourra se réaliser dans le cadre d'un réaménagement des bâtiments. Les bâtiments pourront maintenir une vocation agricole ou devenir annexes aux habitations.

Le principe d'aménagement

Le bâtiment repéré en jaune sur l'OAP va pouvoir se transformer et créer au maximum 16 logements.

Les habitations existantes pourront se développer tout en conservant la vocation d'habitat.

La transformation de ce bâtiment un minimum de 32 places de stationnement devra être prévu au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies d'accès de l'OAP 3, s'inscrivent dans la continuité de la Rue de la Marne.

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la rue de la Marne.



d) OAP4 : Rue du Chef de Ville

La présente OAP couvre la zone UAa, et comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le contexte et les enjeux

Située dans un corps de ferme dans le village, l'orientation d'aménagement couvre l'ensemble du bâti du corps de ferme.

Sa situation, dans le centre-bourg lui confère une position proche du centre-ville, à quelques mètres des commodités communales. Cette position est un enjeu important pour le développement futur du territoire.



Les objectifs

L'OAP prévoit deux objectifs :

Objectif N°1 : Permettre la mutation des bâtiments agricoles en habitation

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 4 permettra l'accueil de logements dans un bâtiment de corps de ferme repéré sur l'OAP. Il devra être prévu 4 logements environ dans ce bâtiment.

Objectif N°2 : Conserver l'identité patrimoniale des lieux

Pour l'ensemble des autres bâtiments repérés sur l'OAP, aucune création de nouveaux logements ne pourra se réaliser dans le cadre d'un réaménagement des bâtiments. Les bâtiments pourront maintenir une vocation agricole ou devenir annexes aux habitations ou permettre les activités.

Les dispositions édictées dans l'OAP 4 viennent en complément du règlement de la zone UAa dans laquelle le secteur est situé.

Le principe d'aménagement

Le bâtiment repéré en jaune va pouvoir se transformer et créer 4 logements environ.

Les autres bâtiments doivent conserver la vocation agricole ou bien devenir des bâtiments annexes aux logements afin de conserver l'identité patrimoniale du site.

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé.

La transformation du bâtiment agricole devra prévoir 2 places de stationnement au dehors du domaine public par logement.

Les voies d'accès de l'OAP 4, s'inscrivent dans la continuité de la Rue du Chef de Ville.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la rue du Chef de Ville.

C.4 Les plans de zonage

Le territoire d'Armentières-en-Brie est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Les plans de zonage à l'échelle du 1/1000 et du 1/5000, représentent le découpage en zones qui correspond aux objectifs et actions déclinés dans le parti d'aménagement et le PADD.

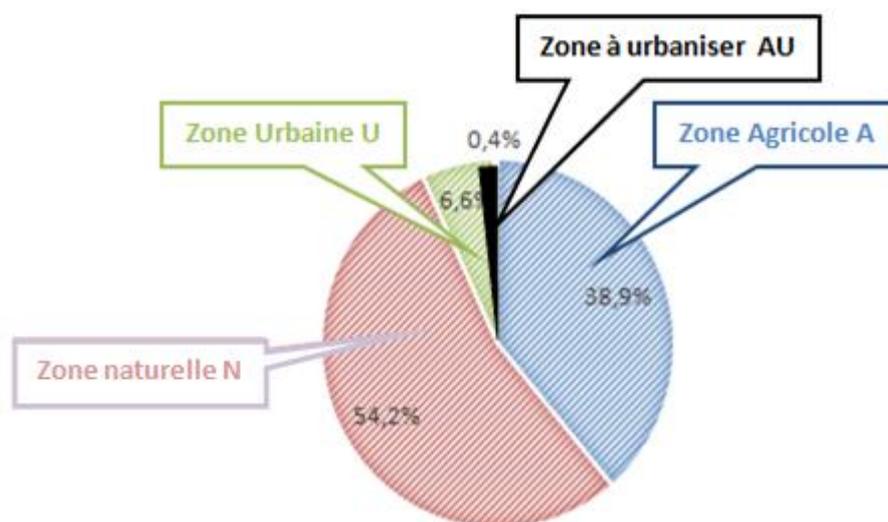
Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- La zone urbaine dite zone « U » comprenant quatre zones : UAa, UAb, UB, UY.
- La zone naturelle dite zone « N » comprenant un sous-secteur Nna.
- La zone agricole dite zone « A » comprenant des sous-secteurs Azh.
- La zone à urbaniser dite zone « 1AU ».

C.4.1 Surfaces et répartition des zones

Zones	Superficie En hectares	Pourcentage par rapport à la superficie communale
UA	34,46 ha	4,76 %
UB	9,22 ha	1,27 %
UY	3,76 ha	0,51 %
Total U	47,44 ha	6,55 %
N	306,61 ha	42,37 %
Nna	85,51 ha	11,81 %
Total N	392,12 ha	54,19 %
A	265,75 ha	36,72 %
Azh	15,53 ha	2,14 %
Total A	281,23 ha	38,9 %
1 AU	2,70 ha	0,34 %
Superficie communale	723,00 ha	100 %

Le tableau précédent nous amène à tracer le diagramme suivant :



C.4.2 Les zones d'urbanisation actuelle

Les zones urbaines (Zones U), comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel.

Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans la deuxième partie du rapport de présentation.

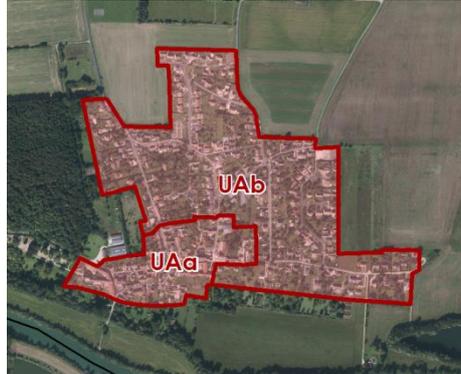
Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de l'analyse urbaine et architecturale qui a mis en évidence une typologie de paysages urbains :

- Origine villageoise (UA),
- Type « organique » (UB),
- Zone ferroviaire (UY).

a) La zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel et récent du territoire et comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA est concernée par deux sous-secteurs, la zone UAa et UAb.



b) La zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain de la zone du hameau de Vignois



c) La zone UY

La zone UY correspond à une zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation.



C.4.3 La zone d'urbanisation future AU

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2).

La zone AU a vocation d'habitat et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.



C.4.4 Les zones agricoles A

Les zones agricoles correspondent à des zones naturelles protégées à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

Un sous-secteur Azh est prévu pour reprendre l'enveloppe d'alerte de probabilité forte de présence de zone humide de la DRIEE.



C.4.5 Les zones naturelles N

Le territoire d'Armentières-en-Brie comporte une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence de la vallée de la Marne, des zones inondables et des espaces boisés classés qui la composent ainsi que la présence d'une zone Natura 2000.

La zone N assure :

- La protection des boisements,
- La préservation des zones humides avérées,
- La prévention des risques naturels prévisibles du PSS de la Marne.

La zone N est concernée par un sous-secteur (Nna) qui reprend le périmètre du site Natura 2000.



La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame naturelle et paysagère.

C.4.6 Préservation et protection des espaces boisés au titre des EBC

Les plans de zonage identifient les Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont des éléments à préserver au titre de l'article L.113.1 du Code de l'urbanisme.

Ces EBC sont également identifiés dans le règlement, et à ce titre, sont assujettis à un règlement propre.



Ils couvrent des espaces boisés :

- Dans la vallée de la Marne,
- Aux abords des cours d'eau,
- Sur le plateau agricole.

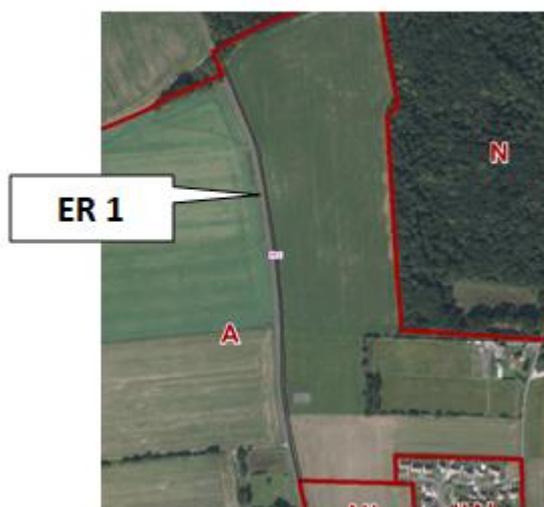
La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 279 hectares.

Ces espaces boisés classés permettent le maintien de la trame fonctionnelle et paysagère du village en assurant la protection des boisements et de leur intérêt écologique.

C.4.7 Création d'emplacement réservé

En application du 1^{er} article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie un emplacement réservé.

Emplacement	Désignation	Surface	Bénéficiaire
ER 1	Création d'une liaison douce	3000 m ²	Commune



L'emplacement réservé n°1 est prévu pour permettre la création d'une liaison douce, permettant de relier la commune d'Armentières-en-Brie à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

C.4.8 Les espaces de protection paysagère

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et biologique ou patrimoine, notamment pour à assurer leur préservation et éviter leur destruction.

Sur le territoire d'Armentières-en-brie la commune a souhaité protéger les espaces naturels, en particulier :

- Les mares présentes dans le site NATURA 2000,
- La ripisylve aux abords de la Marne dans une bande d'environ 10 mètres,
- Les fonds de jardins a proximité de la Marne.

C.4.9 Changement de destination d'un bâtiment agricole

Un bâtiment agricole va pouvoir faire l'objet d'un changement de destination en permettant la création de logement et d'hébergement.



Le règlement du PLU de la zone A apporte les précisions nécessaires.

C.4.10 Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En compatibilité avec le SCOT, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares sur une largeur de 50 mètres dans laquelle le règlement interdit toute construction..



C.5 Le règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « **Règlement** ».

La prescription de l'élaboration du présent PLU a été prise le 4 Novembre 2014 et est donc antérieure au Décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015 et mis en vigueur le 1^{er} Janvier 2016 qui concerne entre autre la modernisation du règlement.

En conséquence, le règlement du présent dossier est conforme aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'Urbanisme et se compose de seize articles.

Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Les seize articles communs à chaque zone sont les suivants:

Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3: Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4: Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Article 5: La superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9: Emprise au sol des constructions.

Article 10: Hauteur maximale des constructions.

Article 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Article 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14: Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

Article 15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

C.5.1 Règles communes à toutes les zones

a) Protection du patrimoine bâti

Le règlement rappelle les dispositions particulières visant à protéger le patrimoine bâti et naturel comme :

- Tout projet doit conserver les éléments repérés,
- Tous les travaux sur ces éléments, comme ceux sur le bâti ancien, doivent améliorer, restaurer ou aménager leur architecture,
- Chaque élément des trames vertes et bleues fait l'objet de dispositions concernant leur protection,
- Les perspectives visuelles remarquables doivent être préservées,
- Les cheminements et les liaisons douces doivent être également préservés.

Le règlement favorise la protection du patrimoine bâti et naturel, que sont les bâtis remarquables, les EBC, les ripisylves, les cours d'eau, les mares, les plans d'eau, les zones humides, les perspectives visuelles, les cheminements et les liaisons douces.

b) Préservation des zones humides

Le règlement rappelle les dispositions applicables aux zones humides visant à éviter les dommages pour les biens et les personnes.

Ainsi est interdit tout ouvrage portant atteinte à une zone humide avérée soit :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- L'urbanisation et l'imperméabilisation,
- Les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un orniérage,
- Le remblaiement ou le comblement,
- L'affouillement ou les exhaussements des sols,
- La création de puits.

Le règlement favorise la protection des zones humides, concernant les personnes et les biens.

c) Normes de stationnement

Le règlement impose dans son article 12 un nombre de places adapté aux différentes zones :

- Constructions à destination d'habitat et d'hébergement,
- Constructions à destination de bureaux,
- Constructions à destination d'activités commerciales et de service,
- Constructions à destination de commerce de gros et d'activités annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le règlement identifie pour les différentes zones les besoins adaptés en stationnement pour répondre aux besoins, et d'éviter le stationnement anarchique sur l'espace public.

C.5.2 Règles édictées à la zone urbaine

a) Dans la zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain, elle est concernée par deux sous-secteurs, la zone UAa qui correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire et le sous-secteur UAb qui correspond au tissu urbain plus récent, comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

Concernant l'implantation par rapport aux voies (article 6)

- En secteur UAa, le règlement impose une implantation des constructions dans une bande de 25 mètres depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.
- En secteur UAb, le règlement impose une implantation des constructions dans une bande de 25 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la voie.

Concernant la hauteur des constructions (article 10)

- En secteur UAa le règlement permet une hauteur maximum des constructions de 11 mètres maximum au faitage.
- En secteur UAb le règlement permet une hauteur maximum des constructions de 8 mètres maximum au faitage. Les annexes ne doivent pas dépasser 5 mètres au faitage.

Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11)

Le règlement de la zone UA impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails.

Concernant le stationnement (article 12)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière.

Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé.

Concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations (article 13)

Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 30% de l'unité foncière en espaces verts pour le secteur UAa et 50% en secteur UAb.

Concernant les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (Article 16)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.

b) Dans la zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain liée au hameau de Vignois en périphérie de la zone urbaine.

Le règlement interdit les nouvelles constructions, liées à l'habitat, l'artisanat, l'industrie, les entrepôts et autres.

Pour l'habitation, seules les extensions modérées des bâtiments existants (maximum 3 % de la surface de plancher existante) et les annexes isolées inférieure à 40m² sont autorisées.

c) Dans la zone UY

La zone UY correspond à une zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation.

Sont autorisées les constructions et les installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public.

Afin de satisfaire aux besoins de l'activité, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

L'implantation par rapport à la voie est règlementée, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres. Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle de la zone en permettant le développement des activités économiques (artisanat, commerce, restauration, hébergement hôtelier, bureau, ...) et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les secteurs soumis à OAP sont encadrés dans le but de garantir leur insertion urbaine.

Le règlement vise à :

- Respecter l'architecture existante,
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage du bâti existant,
- Favoriser la biodiversité et la transition énergétique,
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations,
- Limiter l'impact sur les paysages.

C.5.3 Règles édictées à la zone naturelle (Zone N)

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés et du site NATURA 2000 (Nna).

Concernant les occupations du sol (articles 1 et 2)

Le règlement interdit dans la zone naturelle, les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, de commerce de bureau, d'entrepôt. Si les constructions à usages d'activités agricoles ou forestières sont autorisées, elles doivent s'implanter à proximité d'une construction agricole ou forestière existante.

En zone Nna toutes les constructions et aménagements sont interdits sauf s'ils sont liés à la mise en valeur de la zone NATURA 2000 sans impact sur celle-ci.

Concernant l'implantation des constructions (Articles 6, 7 et 8)

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

Une distance de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.

Concernant la hauteur des constructions (Article 10)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments.

Concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations (Article 13)

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve si elle est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts,
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur certaines catégories de coupe,

Concernant le stationnement (Article 12)

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le but de ces règles est de ne pas induire le mitage des espaces concernés par des activités économiques, et de permettre le maintien de ce patrimoine majeur de la commune.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations,
- Favoriser la biodiversité et la transition énergétique,
- Limiter l'impact sur les paysages.

C.5.4 Règles édictées à la zone agricole

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

Un sous-secteur Azh est prévu afin de protéger les terres agricoles dont une forte probabilité de zone humide est présente.

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites (Article 1 et 2)

En zone A, sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Afin de « pérenniser les activités agricoles existantes » le règlement permet :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole.
- Les extensions des constructions à destination d'habitat et leurs annexes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine.
- Le changement de destination d'un bâtiment repéré sur le plan de zonage est conditionné à 3 logements liés à l'habitat maximum ou 5 hébergements dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à destination de commerces et à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière.

Dans le respect du SDAGE et afin de préserver les berges et la ripisylve des cours d'eau, le règlement interdit toutes nouvelles constructions dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau sauf si ils sont liées à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

Concernant l'implantation des constructions (Article 6 et 7)

Afin de sécuriser les entrées et sorties des engins agricoles sur la voie, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 6 mètres.

Les constructions à destination d'activité agricole et forestière doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites des zones UA, UB, UY et 1AU et avec un recul minimum de 6 mètres de toutes limites séparatives.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Concernant la hauteur des constructions (Article 10)

Afin de prendre en compte les besoins liés aux activités agricoles la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'habitat, ne doit pas excéder 8 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel et la hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6

mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

Concernant le stationnement (Article 12)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

En zone A, seuls les équipements liés aux activités agricoles sont autorisés :

- Afin de pérenniser le patrimoine bâti agricole existant,
- Afin de permettre la présence de l'exploitant lorsque cela s'avère nécessaire,
- Pour éviter le mitage des espaces agricoles.

Ainsi, le règlement vise à :

- Respecter l'architecture existante,
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations,
- Favoriser la biodiversité et la transition énergétique,
- Limiter l'impact sur les paysages.

C.5.5 Règles édictées à la zone à urbaniser (AU)

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée et couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2).

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites (Article 1 et 2)

Sont autorisées les constructions à destination d'habitat à condition d'être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (Article 6).

Le règlement permet une implantation des constructions avec un retrait de 6 mètres. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 6 mètres doit être respecté par rapport l'une des voies et un retrait d'au moins 2.50 mètres par rapport à l'autre voie.

Concernant l'emprise au sol (Article 9)

L'emprise au sol est limitée à 40% par unité foncière.

Concernant la hauteur des constructions (Article 10)

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faitage et 6 m à l'égout du toit, mesurés au-dessus du terrain naturel.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

Concernant l'aspect extérieur des constructions (Article 11)

Le règlement de la zone AU impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails.

Concernant le stationnement (Article 12)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions.

Concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords (Article 11)

Les espaces verts doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.

Le règlement vise à :

- Respecter l'architecture existante,
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage du bâti existant,
- Favoriser la biodiversité et la transition énergétique,
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations,
- Limiter l'impact sur les paysages.

C.6 La concertation préalable

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme, à la délibération du conseil municipal en date du 4 Novembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et de le remplacer par un Plan Local d'Urbanisme, et à la délibération du 10 Janvier 2024 arrêtant le projet du PLU, le projet a fait l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales, et d'autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

C.6.1 Modalités de la concertation contenues dans les délibérations

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Affichage en mairie des délibérations,
- Mise à la disposition du public en mairie d'un dossier comprenant notamment le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les observations,
- Exposition de panneaux,
- Informations sur le site internet de la commune,
- Réunion publique pour présenter le projet.

C.6.2 Modalités de la concertation exécutées

Ont été exécutées les modalités suivantes :

- Affichage en mairie,
- Mise à disposition des pièces du PLU,
- Mise à disposition du registre,
- Exposition de panneaux,
- Informations dans le magazine communal,
- Informations sur le site internet,
- Réunion publique le 29 Aout 2017.

C.6.3 Résultats de la concertation

a) La réunion publique

Lors de la réunion publique du 29 Aout 2017, les grandes orientations du PADD, les OAP, et le zonage du PLU, ont été présentées par l'auteur du projet.

Chaque habitant avait reçu une invitation dans sa boîte aux lettres.

A l'occasion de cette réunion, des questions ont été posées par le public, et des réponses détaillées ont été faites à chacune des questions.

b) Observations contenues dans le registre

Les personnes présentes lors de la réunion publique ont manifesté de l'intérêt pour le projet de PLU en posant leurs questions, mais aucune observation n'a été recueillie dans le registre.

c) Autres concertations

Durant l'étude du projet, les élus se sont tenus à la disposition du public au cours de permanences en mairie afin de répondre aux différentes questions.

La concertation a été axée essentiellement sur trois points :

1) Présenter le projet aux associations des habitants, aux associations locales dont les représentants de la profession agricole.

Bilan moyen : La commune a eu très peu de retours.

2) Mise en place d'une réunion publique.

Bilan positif : De nombreux habitants se sont déplacés, et l'échange avec le service urbanisme a été constructif.

3) Mise en place d'un cahier de suggestions.

Bilan moyen : Aucun avis n'a été déposé.

D. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné comme le Commissaire- enquêteur titulaire pour conduire la présente enquête publique, et Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER suppléant, par décision N° E24000041/77 en date du 17 Juin 2024.

D.2 Préparation de l'enquête, visite des lieux

Par l'arrêté municipal N° 2024-07/01 en date du 11 Juillet 2024 de Monsieur Vincent CARRE Maire d'ARMENTIERES-EN-BRIE, la présente enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune a été prescrite.

Le Mercredi 10 Juillet 2024, je me suis rendu en Mairie d'ARMENTIERES-EN-BRIE où j'ai rencontré Monsieur Vincent CARRE Maire de la commune en présence du service urbanisme de la commune, et du Cabinet GREUZAT auteur du projet.

Nous avons examiné le dossier et précisé les conditions matérielles d'organisation de l'enquête, ainsi que les mesures de publicité complémentaires à prévoir. Je me suis rendu ce même jour sur les lieux concernés par le projet.

Cette reconnaissance m'a permis de mieux appréhender les différentes zones du projet de PLU de la Commune.

Avant chaque permanence, je me suis également rendu sur les lieux pour mieux approfondir ma connaissance des problèmes qui pouvaient être soulevés à l'occasion de l'étude du dossier.

D.3 Mesures de publicité.

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse dans les conditions suivantes :

- Dans le journal « LE PARISIEN » du Mercredi 13 Août 2024.
- Dans le journal « LA MARNE » du Mercredi 13 Août 2024.

Il a été annoncé :

- Dans l'édito du Maire du bulletin municipal de « L'Elan 33 » de Juin 2024 distribué à tous les administrés,
- Dans l'application « Panneau Pocket » du 30 Août au 3 Octobre,

Il a été mis en ligne sur le site de la Mairie : <https://armentieres-en-brie.fr/> du 30 Août au 3 Octobre.

Le dossier de l'enquête publique était consultable sur internet et à la Mairie du 2 Septembre au 2 Octobre 2024.

L'avis d'enquête publique a par ailleurs été affiché sur les 4 panneaux d'affichage de la commune prévus à cet effet du 15 Août au 3 Octobre 2024 8 Mars 2024 au 4 Mai 2024 comme j'ai pu le constater une semaine avant le début de l'enquête, et régulièrement lorsque je me rendais à mes permanences en mairie.

L'affiche était conforme à l'arrêté du 18 Décembre 2023 (Format A2, avec comme titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractère gras majuscules de 2 cm de hauteur et comportait les informations visées à l'article R123.9 du Code de l'Environnement en caractères noirs sur fond jaune).

D.4 Composition du dossier.

Le dossier présenté au public comportait les pièces suivantes :

- 1) La délibération du conseil municipal en date du 10 Janvier 2004,
- 2) Le bilan de la concertation,
- 3) La synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de la concertation,
- 4) Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend :
 - 1.0) Rapport de présentation partie 1
 - 1.0) Rapport de présentation partie 2
 - 1.1) Evaluation environnementale
 - 2.0) PADD
 - 3.0) OAP
 - 4.0) Règlement
 - 5.0) Armentières en Brie 5000
 - 5.1) Armentières en Brie 1000
 - 5.2) Armentières en brie 1000 cadastre
 - 6.0) Annexes
 - 6.1) Plan des servitudes
 - 6.2) Recueil des servitudes
 - 6.3) Documents diverses

- 6.4) Notice Sanitaire
- 6.5) Plan réseaux assainissement
- 6.6) Plan réseaux eau potable
- 6.7) Plan assainissement + eau pluviale
- 7.0) Bilan de concertation
- 7.1) Délibération d'arrêt de projet du PLU
- 7.2) Synthèse avis PPA
- 7.3) Avis compilé

D.5 Modalités de consultation du public.

Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie d'ARMENTIERES EN BRIE pendant trente-et-un jours consécutifs, du Lundi 2 Septembre 2024 à 9h00 au Mercredi 2 Octobre 2024 inclus à 12h00, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 16h30 à 18h30.

Le dossier a également été disponible pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune.

Les permanences en mairie ont eu lieu les:

- Lundi 2 Septembre de 9h00 à 12h00
- Lundi 23 Septembre de 15h00 à 18h00
- Mercredi 2 Octobre de 9h00 à 12h00.

A l'occasion des permanences, j'ai reçu le public en mairie pour répondre aux questions et recevoir les observations écrites et orales. Le Lundi 2 Septembre je n'ai pas pu me rendre à la permanence suite à un empêchement personnel, mais le service urbanisme de la commune m'a confirmé que personne n'était venu.

D.6 Clôture de l'enquête

Le Mercredi 2 Octobre 2024, Monsieur Vincent CARRE Maire d'ARMENTIERES-EN-BRIE et moi-même avons procédé à la clôture de l'enquête à 12h00 par la signature du registre.

Il ressort de cette enquête publique que durant mes permanences 3 personnes seulement ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, et que trois observations ont été consignées au registre d'enquête papier du dossier.

Par contre le dossier a beaucoup été sur le NET, et 8 observations ont été reçues par mails.

J'ai remis le registre à Monsieur le Maire après avoir pris des photocopies des observations.

D.7 Procès- verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.

Le Jeudi 3 Octobre 2024 j'ai remis mon procès-verbal par courrier électronique avec demande d'accusé de réception à Monsieur Vincent CARRE maire d'ARMENTIERES-EN-BRIE en lui demandant de me faire parvenir son avis et/ou ses observations dans la quinzaine.

D.8 Mémoire en réponse de la Mairie.

J'ai reçu le mémoire par courrier électronique le 18 Octobre 2024.

D.9 Transmission du rapport d'enquête.

Le présent rapport d'enquête est transmis à Monsieur le Maire d'ARMENTIERES-EN-BRIE ce jour le Vendredi 25 Octobre 2024.

Un exemplaire de ce rapport est par ailleurs adressé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.

E. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Tableau des observations

N°	Auteur	Date
Mails		
1	CCPO (Monsieur EELBODE Directeur)	16/09/2024
2	Monsieur BETTIOL	24/09/2024
3	Monsieur ROGEZ	24/09/2024
4	Madame LAZARRE	24/09/2024
5	Monsieur DOUSEDAN	25/09/2024
6	Monsieur GRESSIER	25/09/2024
8	Madame Estelle LETHAN	1/10/2024
11	Commissaire Enquêteur	2/10/2024
Registre		
7	Monsieur Vincent CARRE (Maire)	30/09/2024
9	Monsieur François BAILLEUX	1/10/2024
10	Monsieur Dominique NE	2/10/2024

Observation

N° 1 de Monsieur Pierre EELBODE Président de la CCPO en date du 16 Septembre 2024 (Mail)



Oozières, le 16 septembre 2024

MONSIEUR ALAIN LEGOUHY
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR
L'ENQUÊTE PUBLIQUE PLU
MAIRIE D'ARMENTIERES-EN-BRIE
9 RUE DU CHEF DE VILLE
77440 ARMENTIERES-EN-BRIE

Objet : CVL-PLU/2024/000
Objet : Projet de PLU d'Armentières-en-Brie

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous informer qu'au cours de sa séance du 27 juin 2024, le Conseil communautaire a donné un avis favorable assorti de réserves, de recommandations et d'observations sur le projet de PLU de la commune d'Armentières-en-Brie. Vous trouverez la délibération correspondante en pièce jointe.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette délibération, je vous transmets en pièce jointe notamment :
- la notice des recommandations de COVALTRI, à laquelle fait référence la recommandation n°1 émise par le Conseil communautaire,
- la note de la CCPO concernant l'assainissement collectif sur la commune d'Armentières-en-Brie.

Enfin, en complément de l'avis du Conseil communautaire, je me permets aussi de vous faire part des observations techniques suivantes :

- Sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en page 9 : « Compte tenu de la pente des terrains, il est envisagé le rejet des eaux usées et d'un trop plein éventuel des eaux pluviales vers la rue du Frasseur en traversant l'extension du cimetière dans les parties non occupées actuellement ». Dans la mesure du possible, il est nécessaire de privilégier la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement des eaux usées sur domaines publics. Dans le cas inverse, il sera nécessaire de mettre en place des conventions de services inscrites au service de la publicité foncière au profit de la Communauté de Communes permettant l'exploitation et l'entretien de ces réseaux.
- Sur le rapport de présentation :
 - * La pagination serait à reporter sur le document ;
 - * page 12, il faudrait retirer la mention de l'étude d'un PNR, car la commune d'Armentières-en-Brie ne fait plus partie de ce projet ;
 - * page 12, la phrase « les 30 villages référencés par le SCOT, qui sont encouragés à accroître leur offre de logements (de l'ordre de 35 logements par an) en privilégiant la densification » pourrait prêter à confusion, il faudrait réviser 35 logements par an pour l'ensemble des 30 villages ;
 - * page 26 : il est indiqué « Le bourg d'Armentières-en-Brie, ainsi que les domaines du Vignois et le hameau de la Coulommiers, sont alimentés en eau potable à partir d'un captage d'eau souterraine (nappe alluviale) situé sur la commune (capacité nominale 27 m³/h) ». Le forage fait l'objet d'études permettant de définir les périmètres de protection de captage ; or l'hydrogéologue agréé indique dans son rapport du 08/01/2024 ci-joint que « le débit d'exploitation recommandé pour cet ouvrage est de 15 m³/h » ;
 - * page 26 : la synthèse de l'ARS de 2014 pourrait être remplacée par celle de 2022, ci-jointe ;
- page 26 : il est indiqué « La Communauté de communes va engager des études de schéma directeur d'assainissement et d'eau potable à l'échelle de son territoire ». La Communauté de Communes a engagé des études pour l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement et d'eau potable depuis 2020. Ce dernier est quasi-terminé ;
- page 80, la partie gestion des déchets serait à actualiser, compte tenu de l'adhésion de la CCPO au syndicat COVALTRI (voir notice en pièce jointe) ;
- page 83, concernant la mention suivante issue du SCOT « la production moyenne des nouvelles constructions à échéance de 20 ans est d'environ 35 logements », il faudrait préciser par an et pour 30 villages ;
- page 100 : les périmètres de protection de captage sont définis dans le rapport de l'hydrogéologue agréé mais ne sont pas encore opposable (procédure en cours). La version du 28 janvier 2024 du document est jointe au présent courrier ;
- page 108, les données concernant le PAPI seraient à actualiser ;
- page 111, les deux sites présentant un risque technologique susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement serait à localiser ;
- page 115, les données concernant le PGRI seraient à actualiser ;
- page 129, « sixième partie » consacrée aux OAP : il faudrait rappeler le principe que la CCPO ne financera aucun équipement d'assainissement ou d'eau potable rendu nécessaire par les opérations immobilières prévues au PLU ;
- pages 168 et 170, il faudrait remplacer la mention « dans PLU d'Isles-les-Meldeuses » par le PLU d'Armentières-en-Brie ;
- page 184 : il est indiqué que « L'augmentation de population envisagée n'aura aucune incidence sur le réseau d'eau existant. La capacité de la station d'épuration est de 1500 EH. Le projet prévoit une atteinte de 1400 habitants à l'horizon 2030. La commune s'est rapprochée de la communauté de communes pour ce sujet ». Le bilan de fonctionnement du SATISE 2022 indique que la charge de pollution NK de la station actuelle est à 55 % et la charge hydraulique est de 47,4 % pour une population raccordée estimée à 1180 habitants. Compte tenu de l'augmentation de population envisagée à l'horizon 2030, la capacité de la station reste compatible avec les objectifs du PLU (selon la méthode de calcul, l'estimation de la charge entrante en DBO5 à l'horizon 2030 est comprise entre 61 et 70 %).
- Sur la Notice sanitaire
 - * page 6 : « Eau potable », une mise en cohérence serait nécessaire avec le rapport de l'hydrogéologue agréé du 28/01/2024 ;
 - * page 7 : « L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF », une mise en cohérence est nécessaire avec les principes proposés par la notice des eaux pluviales qui accompagne les plans de zonages des eaux pluviales (ci-jointe).
- Sur l'Évaluation environnementale,
 - * page 9, le nom des urbanistes en charge de ce projet de PLU serait à actualiser ;
 - * page 10, le contexte de la mission serait à actualiser ;
 - * page 33, la mention du Syndicat mixte Marne-Ourcq serait à retirer, car cet établissement a été dissous ;
 - * page 35, au « 4.2.2. Sources et eaux souterraines » une mise à jour est nécessaire suite au rapport de l'hydrogéologue agréé du 28/01/2024 (document joint). Le débit d'exploitation retenu est de 15m³/h (et non de 134 m³/h comme indiqué cette évaluation) ;
 - * Page 36, au « 4.2.2. Sources et eaux souterraines » : en page 8 du rapport de l'hydrogéologue agréé du 28/01/2024, il est mentionné l'existence d'un forage de reconnaissance dans le Lutétien ; celui-ci aurait été rebouché. D'autre part, à cette même page, il est fait mention d'un piézomètre, qui devra être rebouché dans les règles de l'art. L'évaluation environnementale indique l'existence d'un second captage « Armentières 02 » qui est probablement celui désigné comme forage de reconnaissance dans le rapport de l'hydrogéologue. Il ne subsiste de ce forage que le piézomètre, qui sera nécessaire de reboucher ;
 - * Page 36, : « 4.2.2. Sources et eaux souterraines », le forage « Jaignes 01 » n'est plus exploité depuis 2020. De plus, il est aussi indiqué que « Le zonage du nouveau document d'urbanisme pourrait ne pas être compatible avec les prescriptions de chacun des périmètres de captage », les périmètres de protection immédiat et rapproché sont connus (voir rapport de l'hydrogéologue agréé du 28/01/2024), il semble que ces derniers se trouvent intégralement en zone Azh. Il conviendra de vérifier que ces derniers ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - * Page 37, au « 4.2.3 Ruissellements et eaux pluviales » : la Communauté de Communes du Pays

de l'Ourcq a engagé en 2020 l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement avec l'établissement des zonages d'eaux pluviales. Les grands principes retenus par ces zonages doivent encore être validés par les communes et soumis à enquête publique dans le courant de l'année ;

- * page 38, au « 4.2.4 Faux usées » : La Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq a engagé en 2020 l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement avec l'établissement des zonages eaux usées. Ce dernier doit être soumis à enquête dans le courant de l'année. Il n'est pas prévu de changement d'envergure par rapport à l'ancien zonage datant de 2008 ;
- * page 38, au « 4.2.4 Eaux usées » : partie à mettre à jour avec le rapport annuel du SATESE 2022 ci-joint. Le programme d'investissement en assainissement des eaux usées pour les 10 prochaines années n'a pas retenu la réalisation d'un traitement complémentaire, afin d'améliorer la qualité des rejets d'autant plus que le SATESE indique que « Les résultats des deux mesures d'auto-surveillance et de deux visites SATESE mettent en évidence des performances épuratoires respectant largement les prescriptions minimales de l'arrêté du 21 juillet 2015 » ;
- * page 72, il est indiqué au 5.2.6 ; « Prévoir un développement à terme adapté aux besoins » ce serait à mettre à jour avec le rapport de l'hydrogéologue agréé ci-joint ;
- * page 73, il est indiqué « Tenir compte du ruissellement des eaux pluviales », cela serait à mettre à jour avec la notice proposée (ci-jointe), qui accompagne le plan de zonage des eaux pluviales.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre EELBODE
Président



Questions du Commissaire-Enquêteur

La plupart des observations de la CCPO sont des demandes d'adaptations mineures au dossier de PLU qui peuvent être incluses dans le projet.

C'est aussi l'occasion pour la CCPO de fournir à la commune des informations, notamment en ce qui concerne l'eau et l'assainissement, et rappeler l'avancement des procédures en cours.

Cependant, certaines observations m'amènent à vous poser les questions suivantes :

1) Sur le rapport d'observations

- Page 26 : Il est indiqué que le captage a une capacité nominale de 27 m³/h, et la CCPO indique un débit d'exploitation recommandé à 15 m³/h.
Que pensez-vous de cette indication ?

Réponse de la commune

Suite à l'enquête publique un point sera fait avec la CCPO pour connaître les chiffres corrects.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Je note la volonté de la commune de répondre à ma demande.

- Page 83 : « La production moyenne des nouvelles constructions à échéance de 20 ans est d'environ 35 logements » il faudrait préciser « par an et pour 30 villages ».
Comment interprétez-vous cette demande ?

Réponse de la commune

Oui ce complément pourra être réalisé.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune devra compléter ce chapitre.

2) Sur la notice sanitaire

La CCPO demande une cohérence du projet avec le rapport de l'hydrogéologue du 28/01/2024.

Quelles sont pour vous, les principales modifications à apporter à la notice ?

Réponse de la commune

La notice va être mise à jour suite aux avis des PPA et plus particulièrement avec la CCPO et suite aux remarques des autres PPA. Les éléments concernant l'hydrogéologie vont être repris dans la notice afin d'être plus précis.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune devra donc mettre à jour la notice, suite aux avis des PPA et de la CCPO.

3) Sur l'évaluation environnementale

Page 38 du chapitre 4-2-4 Eaux Usées.

La CCPO recommande de mettre à jour ce chapitre en le mettant en concordance avec le rapport annuel du SATESESE.

Quelles sont pour vous les points importants du rapport du SATESESE qui pourraient être ajoutés au projet, et voir comment et pourquoi ces points amélioreraient le projet ?

Réponse de la commune

Le Cabinet GREUZAT s'informerait du document de la SATESE, concernant les stations d'épuration de Seine et Marne sur le bilan et le fonctionnement afin de compléter les informations Eaux Usées de l'évaluation environnementale.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune devra compléter le chapitre Eaux Usées de l'évaluation environnementale suite au rapport du SATESE.

Observation N° 2 de Monsieur Bruno BETTIOL en date du 24 Septembre 2024 (Mail)

C'est peut-être le moment de prévoir à court terme l'acheminement de l'eau courante sur le secteur du vieux chemin qui serait un minimum en 2025 pour ce secteur isolé et délaissé.

Questions du Commissaire-Enquêteur

Les observations 2, 3, 4, 5, 6, 8 concernent essentiellement l'adduction en eau potable de leurs habitations situées **Rue de Meaux** au lieu-dit « Le Vieux Chemin ».

Ces habitations sont :

- Situées en zone N dans un espace « Bois classé EBC au titre de l'article L113.1 du Code de l'urbanisme,
- Situées à environ 3 km du centre ville d'Armentières-en-Brie,
- Les constructions ont été réalisées en zone B2 au POS de l'époque où le règlement imposait une surface minimum pour construire de 3500 m²,
- Les propriétaires ont obtenu un permis de construire (a priori).

En fonction de ces paramètres, l'adduction en eau potable est-elle réalisable ?

Réponse de la commune

C'est hors champ de révision du PLU. La gestion de l'eau potable est une compétence assurée par la communauté de communes. Cette remarque ne peut être prise en compte dans le cadre du PLU.

M. Carré : J'ai demandé à la CCPO, compétente en matière d'assainissement et d'eau potable de me transmettre rapidement les arguments et raisons pour lesquelles l'alimentation en eau potable de cette zone n'est pas réalisable actuellement. Je vous transmettrai ce document dès réception.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

L'adduction en eau potable du quartier « **Rue de Meaux** » n'est pas une compétence de la commune mais de la Communauté de communes.

Cependant je note que la commune intervient auprès de la Communauté de Communes pour étudier la possibilité d'un raccordement.

Concernant une autre demande qui est la mise en place d'une réserve incendie, vous m'avez confirmé, monsieur le Maire, que les terrains étaient acquis, et que la réalisation était proche.

Pouvez-vous le confirmer ?

Réponse de la commune

Monsieur Carré :

Des parcelles ont été acquises à cet effet. L'installation d'une réserve incendie sera inscrite au budget 2025.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Concernant l'installation d'une réserve incendie, la commune a acquis des parcelles pour la réaliser.

Concernant un arrêt de bus **Rue de Meaux** et l'éclairage de la zone, ces questions ne relèvent pas du PLU, même si elles sont d'importance.

Qu'en pensez-vous ?

Réponse de la commune

C'est hors champ de révision du PLU. La commune y est favorable mais pas de sa compétence.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Concernant la mise en place un arrêt de bus Rue de Meaux, la commune y est favorable, mais n'est pas compétente sur ce point.

Observation N° 3 de Monsieur ROGEZ en date du 24 Septembre 2024 (Mail)

Il devient nécessaire voir urgent, de raccorder la rue de Meaux à l'eau potable, en effet ce système d'alimentation en eau de pluie pour l'usage domestique était sans doute possible et convenable il y a trente ans, mais devient obsolète, voir insalubre en devenir.

L'eau de pluie est de plus en plus chargée en pollution, elle reste cependant correcte, pour l'arrosage du jardin, la chasse d'eau, le lavage du linge, mais devient (malgré les filtres en tout genre), un danger pour les douches, déconseillée, voir interdite selon les règlements sur l'eau potable et certaines enquêtes menées sur le sujet.

Par ailleurs, la rue de Meaux très excentrée du bourg est dépourvue de réserve d'eau en cas d'incendie, signalement fait par les pompiers, lors des incidents qui se sont déjà produits chez Mr Tarin nos voisins (annexe ayant pris feu) et nous aussi, lors d'un feu de cheminée.

Pour ces principales raisons, nous sommes de plus en plus en insécurité et vulnérables à tous problèmes générés par le non raccordement au réseau d'eau de la commune.

Enfin, je souhaite rappeler que selon les textes en vigueur, du code général des collectivités territoriales : (art L.2212.2 (sécurité publique), L2224-7(Service d'eau potable) et L.2224-71(Schéma de distribution d'eau potable),

Ainsi que le code de la santé publique : art L.1321-1 à L13211-1 à R.1321-66 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine.

Indique le dispositif suivant ;

Quelque soit les compétences de la commune en matière de production, de transport et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, Le Maire détient les compétences liées à sa fonction ; il est le garant de la salubrité publique sur sa commune.....

Questions du Commissaire-Enquêteur

Voir observation N°2.

Observation N°4 de Madame Marie-Anne LAZARE en date du 24 Septembre 2024 (Mail)

Par la présente nous souhaitons vous soumettre notre requête d'installation de l'eau courante ainsi que de lampadaires sur la voie du vieux chemin.

[Questions du Commissaire-Enquêteur](#)

[Voir observation N°2.](#)

Observation N°5 de Monsieur DOUSEDAN 25 Septembre 2024 (Mail)

Monsieur l'enquêteur Depuis notre installation en 1972 au 20 rue de Meaux (lieu-dit Le Vieux chemin) sur la commune d'Armentières en Brie, et en l'absence de distribution d'eau potable, nous récupérons les eaux de pluie qui après filtrage servent à la distribution sur l'ensemble de notre pavillon. Malgré un système de filtrage très élaboré nous ne sommes plus à l'abri des pollutions chimiques telles que kérosène et épandage agricole. En 2019 nous avons appris qu'un budget avait été voté, par la Communauté de Communes, dans le cadre d'un projet d'adduction d'eau sur notre secteur. Il semble que les fonds votés pour ce projet aient été utilisés pour des travaux "plus urgents", car nous n'avons pas eu de suite. Le paradoxe est qu'on nous ait demandé, avec insistance, de mettre notre système de traitement des eaux usées en conformité avec la réglementation en vigueur, alors que nous n'avions pas d'eau distribuée. Ces travaux ont été effectués en 2023 et contrôlés par les services de la Communauté de Communes C'est pourquoi, dans le cadre du PLU et dans l'esprit de l'égalité des services, nous souhaitons que notre demande d'adduction d'eau soit prise en priorité. Car nous sommes en 2024 et il est peu probable qu'il y ait encore sur le territoire français des habitations, même isolées, sans eau courante.

[Questions du Commissaire-Enquêteur](#)

[Voir observation N°2.](#)

Observation N°6 de Monsieur GRESSIER en date du 26 Septembre 2024 (Mail)

Comme proposé sur le site internet de la commune d'Armentières-en-Brie, je vous rédige la présente afin de formuler une requête.

Nous souhaiterions qu'un projet d'arrivée d'eau courante soit pris en compte pour le vieux chemin.

A l'instar de l'installation de la fibre , qui s'est faite par la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux, notamment en raison de notre plus grande proximité avec cette dernière, nous souhaiterions qu'un projet d'eau potable soit étudié.

A l'époque de notre arrivée, en 2014, M. WHALE, alors maire de la commune nous avait parlé un projet de château d'eau dans le secteur des bois de monceaux qui devait permettre de nous fournir le nécessaire pour nous alimenter en eau potable. Ce dernier ne semble pas avoir abouti.

De plus, nous sommes en pleine forêt, et les risques d'incendie sont bien plus importants qu'en ville. L'absence de bouche d'incendie dans la rue est anormale. Il serait malheureux que des résidents de la commune perdent leurs biens ou plus encore sans moyen viable pour faire cesser un incendie.

Il est également à noter que depuis fin 2022, la transposition dans le droit national d'un meilleur accès à l'eau et l'assainissement a abouti, notamment à travers l'ordonnance du 22 décembre et un décret du 29 décembre. Cette disposition est codifiée à l'article L. 210-1 du code de l'environnement.

Ces textes définissent un cadre pour l'amélioration de l'accès à l'eau. L'ordonnance définit les besoins qui doivent être couverts. Toute personne doit ainsi bénéficier d'un accès au moins quotidien à son domicile, dans son lieu de vie ou, à défaut, à proximité de ces derniers, à une quantité d'eau potable – suffisante - pour répondre à ses besoins en boisson, en préparation et cuisson des aliments, en hygiène corporelle, en hygiène générale ainsi que pour assurer la propreté de son domicile ou de son lieu de vie. Cette quantité doit être comprise entre cinquante et cent litres d'eau par personne et par jour , selon la situation des personnes, selon le décret.

Il ne se passe pas une semaine sans que nous subissions le démarchage téléphonique de l'état pour l'amélioration de nos lieux de résidence afin de financer des taxes en tout genre, il est aussi de leur devoir de nous fournir le nécessaire lorsque nous payons nos impôts et entretenons leur futur lieu de taxes en tout genre.

Je vous remerciais donc de prendre cette requête en compte afin d'améliorer la situation des résidents de la rue du vieux chemin.

[Questions du Commissaire-Enquêteur](#)

[Voir observation N°2.](#)

Observation N° 7 de Monsieur Vincent CARRE en date du 30 Septembre 2024 (Registre)

Armentières-en-brie se trouve situé dans une boucle de la Marne et de ce fait son sous-sol a été exploité en gravières et sablières pendant de nombreuses années, de 1966 à 1991.

Ces terres redevenues agricoles après renaturation ont de très faibles rendements.

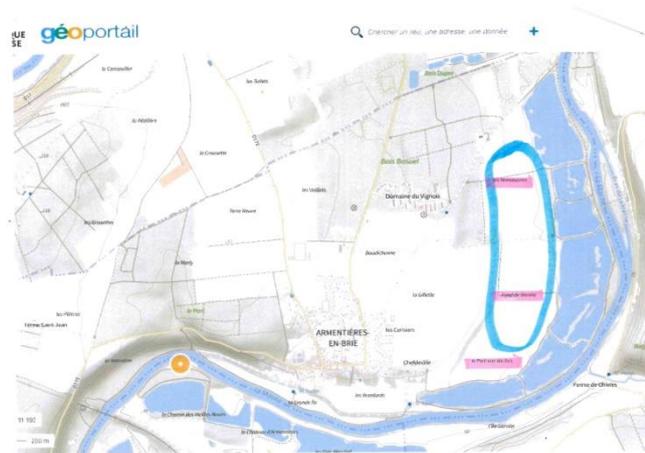
La production d'énergies renouvelables dans le canton de Lizy-sur-Ourcq auquel notre village appartient est très faible et se résume à celle produite par les méthaniseurs et les panneaux photovoltaïques des particuliers, production insuffisante au regard des ambitions portées par notre pays.

Ne serait-il pas judicieux d'accepter sur ces terres des projets photo-voltaïques ou agri-voltaïques.

Ces surfaces sont éloignées des habitations et, si la hauteur des châssis n'est pas trop haute, facilement cachés par des haies.

Je demande donc d'ajouter à l'article A2 de rendre possible la création d'une zone agri-voltaïque.

Ci-joint le plan de la zone à considérer.



Questions du Commissaire-Enquêteur

La puissance photovoltaïque française doit être multipliée par 6 dans les 30 prochaines années.

Ce projet agri-voltaïque en zone A, va bien dans le sens des directives nationales.

Cependant des réponses aux questions suivantes sont nécessaires :

- Comment intégrer ce projet agri-voltaïque au PLU de la commune ?

Réponse de la commune

Une modification du zonage va être effectuée pour classer la zone en zone Npv (Naturelle photovoltaïque). Le règlement de la zone N va être complété pour autoriser les centrales photovoltaïques en zone Npv.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune s'engage à modifier le zonage du PLU pour classer la zone Npv (Naturelle photovoltaïque).

- La zone choisie se prête-t-elle bien à ce projet ?

Réponse de la commune

La zone est parfaite pour ce genre de projet, il s'agit d'une ancienne carrière.

- Les zones A sont à éviter pour ces projets sauf si elles sont compatibles avec une activité agricole ou pastorale comme l'indique l'article L115-11 du Code de l'Urbanisme.
Sera-ce le cas ?

Réponse de la commune

La zone A va être évitée pour ce projet, on privilégie plutôt une zone Npv.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le passage de la zone A à la zone Nvp résoud le problème de la zone A.

Observation N° 8 de Madame Estelle LETHAN en date du 1 Octobre 2024 (Mail)

Concernant l'enquête, nous souhaiterions que la rue de Meaux - Le vieux chemin, soit raccordé en eau.

Au vu de la pollution actuelle, l'eau récupérée n'est pas de qualité malgré nos divers filtres, le dérèglement climatique nous impose des moments de sécheresse comme l'année dernière, ce qui nous oblige à solliciter la mairie ou à nous débrouiller par nos propres moyens.

De plus, durant les coupures électrique (nous en avons eu encore la semaine dernière.) nous n'avons pas d'eau, car les pompes ne peuvent fonctionner sans électricité.

Lors de l'incendie de notre dépendance, les pompiers nous ont informé que la ville n'avait pas mis en place de réserve d'eau pour le vieux chemin en cas d'incendie ce qui oblige les pompiers à effectuer des allées retours afin de recharger leurs camions ce qui procure une perte de temps considérable, nous sommes très proches de la forêt et cela pourrait avoir de graves conséquences. Je pense que ce point est à remédier.

Le vieux chemin ne possède actuellement pas d'arrêt de bus alors que les bus y passent.

Nos enfants ne peuvent prendre le bus pour se rendre au collège.

Questions du Commissaire-Enquêteur

Voir observation N°2.

Observation N° 9 de Monsieur François BAILLEUX en date du 1 Octobre 2024 (Registre)

Propriétaires des parcelles cadastrées section ZC n°42 d'une surface de 4 640 m², section ZC n°43 d'une surface de 10 380 m², section ZC n°44 d'une surface de 1 060 m² et section ZC n°45 d'une surface de 11 350 m² pour un total de 27 430 m². Ces parcelles forment l'ensemble de l'OAP 2 – Route d'Isles-les-Meldeuses et nous souhaitons que cette dernière soit modifiée dans le cadre de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de la commune d'Armentières-en-Brie.

L'OAP 2 – Route d'Isles-les-Meldeuses indique dans son document que la densité brute devra être de 14 logements par hectare soit une création d'environ 38 logements individuels dont 6 à 8 maisons de ville.

Néanmoins au vu des derniers documents du SDRIF-E (notamment le Projet d'Aménagement Régional arrêté par le conseil régional d'Ile-de-France le 12 juillet 2023), la densité brute de 14 logements à l'hectare semble trop faible et ne permettra pas d'assurer l'objectif affiché de réduire l'extension urbaine et de limiter l'artificialisation des sols en densifiant les zones à urbaniser. Le projet de SDRIF-E pose même un objectif de densification minimale de 20 logements par hectare.

L'aménagement du site s'articulera autour d'une voirie à double sens s'accrochant en deux points sur la RD 17 E permettant une desserte de tous les lots. Cette voirie sera traitée en tant que voirie partagée et aura une largeur minimale de 6 mètres. Des stationnements visiteur sont prévus en longitudinal le long de la voie créée. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera prévu au point bas (côté du cimetière) afin de gérer les eaux pluviales des espaces publics. Chaque logement gèrera ses eaux pluviales à la parcelle. Un cheminement piéton sera créé entre l'opération et débouchera sur la rue des Sarments.

Pour la bonne réalisation de ce projet, nous demandons donc que plusieurs modifications dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Armentières-en-Brie soient réalisées :

- 1) **Modifier la densité prévue dans l'OAP (OAP) afin d'y prévoir une densité minimale de 20 logements par hectare.**
- 2) **Mettre en cohérence le règlement écrit, le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce projet.**

Questions du Commissaire-Enquêteur

L'observation de Monsieur BAILLEUX concerne l'OAP N°2 Route d'Isles-les-Meldeuses.

L'OAP prévoit une densité brute de 14 logements par hectare soit 38 logements dont 6 à 8 maisons de ville.

Que pensez-vous de la proposition de Monsieur BAILLEUX de porter la densité à 20 logements par hectare comme le préconise le SDRIF, soit environ 55 logements pour l'OAP N°2 ?

Réponse de la commune

La proposition de Mr Bailleux va dans le sens du SDRIF E bientôt approuvé. L'OAP du secteur va être modifiée pour augmenter le nombre de lot et être en pleine compatibilité avec le futur document supra commune le SDRIF E.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Je note la volonté de la commune de modifier l'OAP pour permettre d'augmenter le nombre de lots et être conforme au SDAURIF.

Quel pourrait-il être alors le nombre de maisons de ville ?

Réponse de la commune

Dans le cadre de l'OAP le nombre de maison de ville pourra augment passant de 6 à 8 plutôt de 8 à 10.

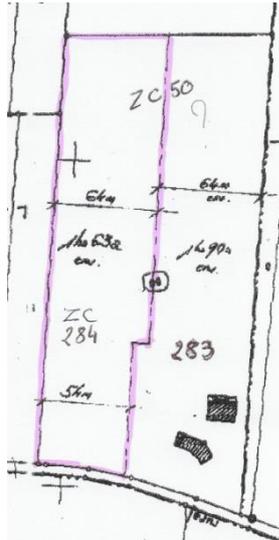
Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le nombre de maisons de ville devra également être augmenté.

Observation N° 10 de Monsieur Dominique NE en date du 2 Octobre 2024 (Registre)

La parcelle ZC 284 est issue d'un découpage d'une parcelle mère ZC50.

Monsieur NE demande que sa parcelle ZC284 d'une superficie de 16 299 m2 (Voir plan joint), actuellement en Zone A devienne en zone urbanisable U.



Questions du Commissaire-Enquêteur

Que pensez-vous de la demande de Monsieur NE de passer sa parcelle ZC 284 de la Zone A à la Zone U ?

Réponse de la commune

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et afin d'être compatible avec le SDRIF et le SCOT, il n'est pas possible de reprendre cette parcelle en constructible, car il s'agit d'une extension d'urbanisation qui viendra s'ajouter aux 2,7 hectares autorisés par le SCOT. Si la parcelle est reprise en constructible le PLU d'Armentières en brie ne sera plus compatible avec le SCOT.

M. Carré : Cette parcelle se trouve située hors bourg et il serait contraire au SCOT de la rendre constructible.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La commune ne devra pas répondre favorablement à la demande de Monsieur Dominique NE de passer ces parcelles de la zone A à la zone U car elles sont situées au cœur des zones A d'une part, et le SCOT ne le permet pas.

Observation N° 11 du Commissaire Enquêteur en date du 2 Octobre 2024 (Mail)

Au même titre que pour tous les autres villages du territoire du SCOT, le SCOT encourage le développement de l'habitat.

Ainsi le SCOT offre à la commune la possibilité de créer une nouvelle zone urbaine AU d'une surface d'environ 2.8 ha.

La zone AU définie dans le présent projet de PLU respecte cette condition de surface.

Questions du Commissaire-Enquêteur

Outre un développement de l'habitat, quels sont les avantages pour la commune qu'offre cette nouvelle zone AU ?

Réponse de la commune

Cette zone AU va permettre d'offrir une nouvelle offre d'habitat, sur des parcelles de plus petites tailles et donc permettre à des primo-accédants d'acquérir une habitation sur Armentières en Brie. L'arrivée de jeunes ménages sur le territoire va permettre également l'arrivée des plus jeunes et donc le maintien des équipements scolaires, associations et autres services du territoire.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

La création de la zone AU va permettre sur des parcelles de petites tailles d'installer des habitations aux primo-accédants et aux jeunes ménages, tout en étant conforme aux prescriptions du SCOT.

F. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions des articles L.123-9 et R.121-15 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du P.L.U. a été notifié aux personnes publiques associées.

F.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

La DDT émet un avis favorable sous réserve expresse de la prise en compte de recommandations.

F.1.1 Concernant la procédure

Joindre au dossier :

- Le bilan de la concertation,
- L'avis de l'autorité environnementale et prendre en compte cet avis dans le projet,
- L'avis de la CEDEPENAF.

Ces documents ont été joints au dossier.

F.1.2 Concernant le projet

Rapport de présentation

- Page 77 : Lister et positionner les places de stationnement public réservées aux personnes à mobilité réduite.

Ces places ont été listées et positionnées dans le rapport de présentation.

- Page 110 : Développer le chapitre concernant le retrait-gonflement des argiles,
- Démontrer la compatibilité du PLU avec le PGRI.

Ces deux points ont été pris en compte.

Il convient de corriger et de compléter les points suivants :

- Concernant les installations classées ce ne sont pas deux sites, mais quatre qui sont recensés sur la commune.
- Concernant l'eau la Marne est mentionnée mais pas le Brassat.
- Le périmètre du SCOT a évolué.
- Le SCOT a été évalué par délibération du Conseil Communautaire le 3 Février 2023, ce qui doit être précisé.

Ces points ont été modifiés et complétés.

Concernant la compatibilité avec les documents supra-communaux, le rapport de présentation doit indiquer le cadrage régional du SRHH concernant la précarité énergétique.

Le rapport a été modifié en conséquence.

Il conviendra de mettre à jour les informations concernant le PGRI.

Le rapport a été modifié en conséquence.

Le règlement et les plans de zonage

- Une délibération a été prise le 4 Novembre 2014, et le règlement a été rédigé en utilisant les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1 Janvier 2016. En conséquence une délibération doit donc être prise antérieurement à l'arrêt du projet et devra être jointe au dossier de PLU.

La délibération a été prise et est jointe au dossier.

- Le zonage des eaux pluviales doit être annexé au PLU après son approbation.
- Le débit de rejet est limité à 1l/s/ha.
- Le règlement doit être cohérent avec le zonage pluvial.
- Les règles de la gestion des eaux pluviales en zone AU doivent être identiques avec les règles de la zone U.
- Le ru du BASSET doit apparaître sur les plans de zonage.
- En zone N les constructions nécessaires à la gestion hydraulique de la Marne doivent être autorisées.
- Le nom DRIEE doit être remplacé par DRIEAT.
- La liaison douce Rue des Sarments doit apparaître.

Il est tenu compte de tous ces points dans le règlement et la mise à jour des plans de zonage.

Les boisements ne sont pas tous identifiés sur les plans de zonage, comme les bosquets situés entre les champs, les haies et les alignements d'arbres.

Ces boisements ont été rajoutés sur les plans de zonage.

F.1.3 Concernant les servitudes d'utilité publique

Le projet doit être complété des servitudes jointes en annexe du présent document.

Les servitudes ont été complétées.

F.1.4 Concernant les annexes

- Dans les annexes il conviendra d'ajouter des annexes relatives au bruit.
- Le périmètre ICPE pour la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière doit être ajouté.
- La liste des espèces exotiques invasives doit être complétée selon la liste du CBNBP.

Les annexes relatives au bruit ont été rajoutées.

F.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

L'autorité environnementale a émis un avis favorable avec les recommandations suivantes :

F.2.1 Recommandation N°1

Il faut reconsidérer à la baisse la projection démographique de la commune et donc le nombre de logements à produire.

La projection à la baisse du dossier est liée au hameau de VIGNOIS et non au reste de la commune en particulier le centre-ville.

F.2.2 Recommandation N°2

- Evaluer le potentiel de mobilisation des logements,
- Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- Définir des mesures de protection des milieux naturels.

Le projet de PLU dans la mesure de sa compétence a été enrichi sur ces points.

F.2.3 Recommandation N°3

Réaliser une étude sur le potentiel de développement des modes actifs.

Le projet a été amélioré sur ce point, et comporte maintenant de nombreuses mesures en faveur des modes actifs et notamment leur connexion avec les chemins existants.

F.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable avec cependant les observations suivantes :

- L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a bien été analysé dans le dossier, mais le volet sanitaire mériterait d'être plus approfondi dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale.
- L'ARS attire l'attention sur l'enjeu de l'eau, et demande de respecter scrupuleusement les prescriptions de l'hydrogéologue agréé.

Le projet a été amélioré sur ces deux points en les développant dans le rapport de présentation.

F.4 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La Commission a rendu un avis favorable avec les observations suivantes :

- Desserrer la contrainte du règlement de la Zone A sur les conditions d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes.
- Redéfinir les bandes des lisières des massifs boisés de plus de cent hectares.
- La Commission estime que la densité de la Zone AU aurait pu être augmentée.
- La Commission recommande d'inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses.

La commune va réfléchir à la possibilité de modifier le projet en fonction de ces quatre observations.

F.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable sur le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Certaines parcelles déclarées agricoles sont situées en zone N au PLU.
- La Chambre conteste le classement d'une parcelle en EBC,
- La Chambre conteste également le règlement qui stipule : « Toute nouvelle construction doit s'implanter à proximité immédiate d'une construction existante » et qui stipule par ailleurs « respecter une distance de 20m par rapport aux zones UA, UB, UY et AU ». Pour la Chambre ces deux contraintes rendent donc la zone A quasiment inconstructible.

Les deux premiers points relèvent plutôt d'observations, voir de recommandations, plutôt que des motifs qui rendraient l'avis défavorable. En effet ces points auraient pu être modifiés dans le projet.

Le point trois lui sera modifié dans le règlement.

F.6 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre a émis un avis favorable sans réserves ni recommandations.

En l'absence de remarque, la commune n'a pas eu à répondre.

F.7 Avis de l'association Aven du Grand Voyeux

L'association a émis un avis favorable assorti de deux recommandations :

- Mentionner la présence d'une ZNIEFF de type 1 : « Forêt de Monceaux aux ponts d'Agieu »,
- Rappeler dans le rapport de présentation les diverses fonctions que jouent les zones humides,
- Identifier les mares dans le zonage du PLU comme secteur à protéger.
- Prendre en compte la trame noire,
- Faire figurer dans la zone AZh toutes les surfaces agricoles situées en zone humide,

Concernant la ZNIEFF de type 1 le rapport présente bien maintenant la ZNIEFF « Forêt de Monceaux aux ponts d'Agieu » page 134 du dit rapport.

Concernant les fonctions que jouent les zones humides, le rapport de présentation a été conforté.

Concernant les autres points, la commune étudie la possibilité de modifier le projet.

F.8 Avis de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO)

La Communauté de Communes a émis un avis favorable avec les réserves, les recommandations et les observations suivantes :

Réserve N°1

Le règlement de la zone A devrait limiter les constructions à une seule habitation par siège d'exploitation agricole.

Cette réserve sera étudiée et le règlement sera modifié.

Réserve N°2

Le règlement de la zone N ne devrait pas autoriser de nouvelles constructions d'habitations, ni de constructions à destination d'activité agricole.

Cette réserve sera étudiée et le règlement sera modifié.

Réserve N°3

Le PLU devrait aborder la thématique de la résorption de l'habitat insalubre.

Cette réserve sera étudiée pour savoir comment cette thématique pourra être intégrée au projet de PLU.

Réserve N°4

Le règlement de la zone A devrait mentionner la nécessité de réaliser un plan d'ensemble du développement de l'éolien.

*Cette réserve sera étudiée afin de savoir si cette thématique relève du règlement.
Dans l'affirmative le règlement sera modifié.*

Réserve N°5

Prévoir un renforcement du réseau eau potable des Vignes.

Cette réserve sera étudiée et l'OAP N°2 « Route d'Isles-les-Meldeuses » sera complétée.

Réserve N°6

Concernant l'OAP N°2, modifier le règlement article AU4.1 pour signaler que le raccordement au réseau eau potable est à la charge de l'aménageur.

L'article AU4.2.1 sera modifié.

Réserve N°7

Concernant l'OAP N°2, modifier le règlement article AU4.2.1 pour signaler que le raccordement au réseau eau d'eaux usées est à la charge de l'aménageur.

L'article AU4.2.1 sera modifié.

Recommandation N°1

Mentionner que COVALTRI 77 assure la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Cette recommandation sera étudiée pour savoir comment compléter le projet.

Recommandation N°2

La CCPO propose des amendements au projet concernant la notice des eaux pluviales.

Les différentes propositions seront étudiées pour savoir comment compléter le projet.

Recommandation N°3

Concernant l'OAP N°2, la CCPO propose un classement en zone de « forte contrainte ».

Cette recommandation sera étudiée mais il semble que la solution viendrait plutôt d'un dossier Loi sur l'eau.

Recommandation N°4

Le dossier de PLU devrait intégrer le zonage des eaux pluviales proposé par la CCPO.

Cette recommandation est étudiée.

Recommandation N°5

Le règlement des zones A et N devrait limiter l'implantation de centrale photovoltaïque aux zones identifiées par le document cadre régional.

Cette recommandation sera étudiée pour savoir comment amender le projet.

Compte tenu du décret 2024-318 du 8 avril 2024, le règlement de la zone A devrait autoriser les installations « agrivoltaïques ».

Observation N°1

Le PLU doit intégrer l'objectif du SDRIF-E du 12 juillet 2023 de prévoir une capacité d'extension de l'ordre de 2%.

Le PLU se base sur le SDRIF de 2013.

L'objectif annoncé sera pris en compte dans la prochaine révision.

Observation N°2

Le PLU doit intégrer l'objectif du SDRIF-E du 12 juillet 2023 de prévoir une densité d'au moins 20 logements par hectare.

Le PLU se base sur le SDRIF de 2013.

L'objectif annoncé sera pris en compte dans la prochaine révision.

Observation N°3

Le PDUIF est en cours de révision, il pourrait être utile d'adapter le PLU à ses dispositions.

Cette observation est inapplicable puisque le PDUIF n'est pas encore validé.

Observation N°4

Les articles 15 du règlement des zones UA,UB,AU,A et N pourrait être plus précis concernant l'utilisation des matériaux durables.

Cette observation sera étudiée pour savoir comment modifier le projet.

Observation N°5

Les articles UA4 et UB4 pourraient mentionner que la CCPO n'envisage aucune extension du réseau d'eau potable.

Cette observation sera étudiée pour savoir comment l'ajouter au projet.

Observation N°6

Les articles UA4 et UB4 pourraient être mis en cohérence avec la notice « eaux pluviales » issues des plans de zonages.

Cette observation sera étudiée pour savoir comment modifier le projet.

Observation N°7

La possibilité d'un assainissement individuel en zone AU n'apparaît pas nécessaire.

Cette possibilité a été retenue pour être utilisée au cas où elle serait nécessaire.

La possibilité de la supprimer est à l'étude.

Observation N°8

Certaines mentions de l'évaluation environnementale seraient à actualiser.

Devant le manque de précision de cette demande, l'actualisation demandée paraît compliquée.

Observation N°9

Avant tout dépôt d'une demande d'aménagement des OAP, le pétitionnaire devra prendre contact avec la CCPO.

Cette observation est à l'étude.

Observation N°10

Au sein des OAP, lors de futures rétrocessions, l'aménageur devra respecter les prescriptions de la CCPO.

Il en sera ainsi lors des futures rétrocessions.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE D'ARMENTIERES-EN-BRIE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du 2 Septembre 2024 au 2 Octobre 2024)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

A. PRESENTATION DU PROJET	p.65
B. CONDITIONS DE L'ENQUETE	p.66
C. CONCLUSIONS	p.67
D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET	
1. Enjeux et problématiques communaux	p.68
2. Traduction de ces enjeux et problématiques dans le projet	p.69
3. Avis motivé sur le dossier	p.80

A. PRESENTATION DU PROJET

La présente enquête porte sur le projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE prescrit par la délibération du Conseil Municipal en date du 4 Novembre 2014, arrêté par la délibération en date du 10 Janvier 2024, et prescrit par l'arrêté municipal N° 2024-07/01 en date du 11 Juillet 2024.

La commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE est située à l'Est de Paris en région Ile-de France et au nord-est du département de Seine-et-Marne.
Elle est rattachée au canton de LIZY-SUR-OURCQ.

Le territoire communal s'étend sur 720 hectares, ce qui est inférieur à la superficie moyenne des communes du département qui est de 1150 hectares et nettement inférieur à la moyenne nationale qui est de 1500 hectares.

Le paysage se caractérise par l'importance de ses boisements et de ses zones agricoles.
Les surfaces des zones boisées représentent environ 392 ha, soit plus de 54% de la surface communale.
Les surfaces des zones agricoles représentent environ 281 ha, soit presque 39 % de la surface communale.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la commune est rattachée à la **Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq** créée le 30 décembre 1999, et qui regroupe actuellement 22 communes pour 17327 habitants(2021) et qui s'étend sur 23 470 hectares.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq approuvé le 6 avril 2017 reste opposable sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, dont ARMENTIERES EN BRIE.

La commune d'ARMENTIERES EN BRIE comptait 1205 habitants au recensement 2021 pour une densité environ de 167 habitants au km², qui reste bien inférieure à la moyenne départementale qui est de 243 habitants au km².

La reconnaissance de la richesse et de la fragilité du patrimoine naturel s'est récemment traduite par la création du site **Natura 2000 des Boucles de la Marne** et le projet toujours à l'étude de **PNR** (Parc Naturel Régional) de la **Brie et des deux Morin**.

Le territoire communal est enclavé dans une boucle de la Marne.

Cette situation de la commune lui confère un éloignement des grands axes de communication, et lui assure une certaine tranquillité, mais l'exclut aussi du développement d'importantes activités commerciales ou artisanales.

Les échanges de proximité que la commune entretenait autrefois avec les communes voisines sont désormais très limités et la collectivité est désormais tournée vers Meaux, La Ferté-sous-Jouarre et Lizy-sur-Ourcq.

La population communale est principalement répartie sur deux pôles d'habitat : le village, et une vaste communauté religieuse, le domaine du Vignois, installée à distance du bourg au sein de boisements.

Quelques constructions sont également présentes sous forme d'habitat diffus à l'extrémité Sud/Ouest du territoire communal, au milieu d'espaces boisés.

La commune a connu au cours des dernières décennies un essor démographique rapide et important qui s'est traduit par une morphologie villageoise où l'emprise du tissu pavillonnaire domine le tissu ancien.

Au niveau desserte routière, La commune est desservie par le RD 17E qui traverse le village d'Armentières-en-Brie sur un axe Nord/Sud.

La départementale 17E se connecte directement au Sud à la RD 603 (axe Meaux/ La Ferté-sous-Jouarre) et au Nord à la RD 405 (axe Meaux/Lizy-sur-Ourcq) via la RD 121-RD 121E (Isles-les-Meldeuses, Congis-sur-Thérouanne).

Au niveau desserte autocar, la commune est desservie par les lignes d'autocars.

- Armentières en Brie est situé sur la ligne Meaux-Lizy-sur-Ourcq,
- A Lizy-sur-Ourcq une correspondance est assurée par le bus 61 et l'express 67 en direction de Roissy-Charles De Gaulle et de La Ferté-Sous-Jouarre.

Au niveau desserte ferroviaire, la gare la plus proche est celle d'Isles-Armentières-Congis située à Isles-Les-Meldeuses.

Cette gare est desservie par la Ligne P qui joint Paris à La Ferté-Milon.

Le territoire est également maillé par de **nombreux chemins ruraux**.

Les objectifs communaux sont :

- Envisager un développement urbain réduit pour limiter l'artificialisation des sols, tout en soutenant le dynamisme démographique et économique,
- Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Valoriser le patrimoine paysager, environnemental et architectural,
- Protéger les activités et en particulier l'activité agricole.

B. CONDITIONS DE L'ENQUETE

Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie d'ARMENTIERES EN BRIE pendant trente-et-un jours consécutifs, du Lundi 2 Septembre 2024 à 9h00 au Mercredi 2 Octobre 2024 inclus à 12h00, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, soit du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 16h30 à 18h30.

Le dossier a été également en ligne sur le site internet dédié à l'enquête :

<https://armentieres-en-brie.fr/>

Il était possible de déposer des observations sur le site :

enquetepublique.armentieresenbrie@orange.fr

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Le dossier mis à la disposition du public était complet.

Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par une diffusion dans les boîtes aux lettres des habitants.

Monsieur le Maire de la commune a répondu à toutes mes demandes d'informations et de documents d'une part, ainsi qu'aux observations consignées dans mon procès-verbal de fin d'enquête d'autre part.

Les permanences en mairie ont eu lieu les:

- Lundi 2 Septembre de 9h00 à 12h00
- Lundi 23 Septembre de 15h00 à 18h00
- Mercredi 2 Octobre de 9h00 à 12h00.

A l'occasion des permanences, j'ai reçu le public en mairie pour répondre aux questions et recevoir les observations écrites et orales. Le Lundi 2 Septembre je n'ai pas pu me rendre à la permanence suite à un empêchement personnel, mais le service urbanisme de la commune m'a confirmé que personne n'était venu.

Le Mercredi 2 Octobre 2024, Monsieur Vincent CARRE Maire d'ARMENTIERES-EN-BRIE et moi-même avons procédé à la clôture de l'enquête à 12h00 par la signature du registre.

C. CONCLUSIONS

La participation du public lors de mes permanences tenues en Mairie a été peu importante.

Une explication à cette faible participation est que les habitants se sont peu déplacés, mais ont beaucoup consulté le registre dématérialisé et téléchargé des documents.

Cependant, je note que les observations sont très largement présentées et argumentées.

Il ressort de cette enquête publique que :

- J'ai reçu trois personnes durant mes permanences en mairie qui ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation et qui concerne uniquement la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune,
- A cette occasion, trois observations ont été consignées au registre d'enquête papier du dossier,
- Huit observations ont été reçues par mails.

D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET

D.1 ENJEUX ET PROBLEMATIQUES COMMUNALES

Afin d'assurer la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux, et en particulier le **SCOT Marne OURCQ Brosse** approuvé le 6 Avril 2017, et qui est lui-même compatible avec le **Schéma Directeur Régional d'Ile de France**, les principaux enjeux et problématiques de la commune définis sont les suivants :

- Maintenir le rythme de croissance démographique de la population mais de façon mesurée,
- Pérenniser, développer les équipements publics, et préserver le patrimoine historique,
- Favoriser les transports, les circulations et les déplacements,
- Maintenir en état et développer les réseaux et assurer la gestion des eaux pluviales,
- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie,
- Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services,
- Préserver et valoriser le territoire naturel et le cadre bâti.

Le diagnostic de l'état initial

- **ARMENTIERES-EN-BRIE** est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en Région Ile-de-France dans le canton de LIZY-SUR-OURCQ,
- **ARMENTIERES-EN-BRIE** est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses,
- **Les espaces agricoles** de cultures mono-spécifiques en « openfield » occupent 281 hectares soit environ 39 % du territoire communal,
- **Les zones naturelles**, et les boisements offrent à la commune une valeur paysagère, écologique et économique, et occupent une superficie d'environ 392 hectares, soit environ 54 % du territoire communal,
- La commune **d'ARMENTIERES-EN-BRIE** comptait 1205 habitants au recensement 2021 pour une densité environ de 167 habitants au km²,
- La maison individuelle est le type d'habitat qui prédomine,

- Depuis une cinquantaine d'années, on constate que le nombre de résidences principales augmente et celui des résidences secondaires diminue,
- Le nombre de logements était de 407 en 2016,
- Les différentes politiques sectorielles qui concernent la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace... sont prescrites par les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq,
- Le SCOT Marne-Ourcq a été approuvé le 6 Avril 2017, et il est compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France, et sert donc de référence,
- L'élaboration du PLU a pris en compte le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population,
- La commune est desservie par le RD 17E qui traverse le village d'Armentières-en-Brie sur un axe Nord/Sud,
- La départementale 17E se connecte directement au Sud à la RD 603 et au Nord à la RD 405,
- Le territoire est également maillé par de nombreux chemins ruraux,
- La gare la plus proche est celle d'Isles-Armentières-Congis située à Isles-Les-Meldeuses. Cette gare est desservie par la Ligne P qui joint Paris à La Ferté-Milon,
- La commune est desservie par les lignes d'autocars,
- Armentières en Brie est situé sur la ligne Meaux-Lizy-sur-Ourcq,
- A Lizy-sur-Ourcq une correspondance est assurée par le bus 61 et l'express 67 en direction de Roissy-Charles De Gaulle et de La Ferté-Sous-Jouarre,
- Historiquement, le village d'ARMENTIERES-EN-BRIE est mentionné dès le XII^{ème} siècle,
- La paroisse est réunie à celle d'Isles-les-Meldeuses en 1790 pour constituer une seule commune,
- Elle sera détachée en 1906, et est renommée **Armentières-en-Brie** en 1937.

D.2 TRADUCTION DE CES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DANS LE PROJET DE PLU

D.2.1 Maintenir le rythme de croissance démographique de la population mais de façon mesurée

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne-Ourcq a été approuvé le 6 Avril 2017, et est compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France.

Le SCOT est le cadre de référence pour la politique sectorielle de l'habitat.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions contenues dans le SCOT.

Dispositions contenues dans le SCOT qui concernent la commune

Limitier l'urbanisation

Le SCOT Marne-Ourcq impose une forte limitation des zones constructibles.

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses, en permettant le renouvellement de corps de ferme, en absorbant la vacance et en permettant des extensions liées à l'habitat.

La commune va consommer 2,7 ha d'espace agricole (OAP N°2 en Zone AU) pour de l'habitat en extension, ce qui est compatible avec le SCOT qui permet 2,8 hectares d'extension maximum sur le territoire.

L'OAP prévoit une densité brute de 14 logements par hectare soit 38 logements dont 6 à 8 maisons de ville.

Développement au sein du tissu urbain communal

Les possibilités de division parcellaire sont quasiment nulles en raison :

- D'une part de la densité maximum existante en cœur de bourg,
- D'autre part de la configuration caractéristique des extensions récentes du village. Celle-ci se caractérise par une implantation du bâti au centre de la parcelle qui se prête assez mal à la division parcellaire d'unités foncières de taille moyenne.

Le PLU permet dans le secteur de l'OAP 3, la création de 16 logements dans un bâtiment de corps de ferme.

Le PLU permet par ailleurs dans le secteur de l'OAP 4, la création de 4 logements dans un autre bâtiment de corps de ferme.

Après analyse, quelques dents creuses sont encore présentes dans le tissu urbain. Elles représentent environ 0,43 hectares soit environ 6 logements possibles.

La commune d'Armentières-en-Brie souhaite donc maintenir une croissance positive sur son territoire mais de façon plus raisonnée.

La commune souhaite accueillir environ 165 habitants supplémentaires entre 2019 et 2030 soit une croissance annuelle de 1,1%.

Avec une croissance annuelle de 1,1% on peut estimer que la commune atteindra 1400 habitants en 2030.

Je considère que la prescription du SCOT de limiter les zones constructibles est donc respectée tout en permettant de répondre à l'objectif de densification du SDRIF.

D.2.2 Renforcer le niveau d'équipement du territoire et préserver le patrimoine historique

La Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante, à savoir la mairie, l'école élémentaire, la salle polyvalente, la Maison des Associations, les Ateliers municipaux, Le cimetière, le terrain de foot, et l'aire de jeux.



Choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Préserver les aires de jeux existantes aux abords des équipements et créer un parc sportif au nord du territoire

La commune souhaite apporter une meilleure offre en équipements sportifs et de loisirs sur son territoire, à proximité immédiate du futur projet d'habitat communal.

Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg avec une harmonisation par rue ou par quartier

La commune souhaite que le patrimoine architectural du centre-bourg soit harmonisé, pour cela la commune souhaite la création d'un règlement adapté aux zones urbaines.

Les mesures contenues dans les OAP pour préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site

Le PLU contient deux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sont des reconversions de bâtiments à valeur patrimoniale remarquable tout en préservant leur aspect extérieur :

OAP 3 : Rue de la Marne,
OAP 4 : Rue du Chef de Ville.

Les bâtiments concernés sont le Château d'Armentières et des corps de ferme.
Ces bâtiments pourront accueillir à terme des logements.

Le but de ces deux OAP est de permettre l'évolution du site tout en conservant et améliorant le patrimoine communal.

Exemple de protection d'un monument classé, l'église.

Elle a été inscrite par arrêté le 13 Avril 1944.



Je considère que les choix retenus dans le PADD renforcent le niveau d'équipement de la commune et préservent le patrimoine historique.

D.2.3 Favoriser les transports, les circulations et les déplacements

Dispositions contenues dans le SCOT qui concernent la commune

Le PLU de la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE doit permettre dans son développement urbain d'assurer la cohérence entre urbanisation et mobilité.

Le PLU prend en compte cet élément du SCOT.

La commune souhaite dans le cadre de ses futures opérations d'aménagements prévoir des voies permettant aux engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets de circuler ou faire demi-tour. Le règlement impose également une largeur d'accès et une largeur de voirie en cas de projet afin de ne pas venir perturber la gestion des déchets et la sécurité des administrés.

Depuis quelques années la commune travaille à la sécurisation de la chaussée et à l'accessibilité pour tous. Dans les projets, des voies douces sont prévues, et le règlement du PLU permet des travaux assurant une bonne mobilité pour tous.

La commune souhaite continuer d'apporter une offre en liaisons douces sur son territoire, des emplacements réservés sont prévus pour la création de voies douces.

Dans le cadre du PLU la commune a mis en place un emplacement réservé (ER) afin de créer une connexion douce permettant de relier la commune à la gare SNCF d'Isles-les-Meldeuses.

Dispositions contenues dans le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF)

Le territoire est couvert par un **Plan de Déplacement Urbain D'ILE DE FRANCE (PDUIF)**, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

Dans les défis qui vont suivre, sont présentées les mesures du PLU en faveur du PDUIF.

Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo

Le PLU prend en compte ce défi n°1 en densifiant son territoire à proximité des arrêts de bus pour favoriser l'usage du transport collectif. La commune prévoit la création d'une liaison douce afin que l'usage de la marche à pied et à vélo puisse perdurer dans le centre-bourg et en direction de la gare SNCF d'Isles-les-Meldeuses.

Rendre les transports collectifs plus attractifs

La commune est desservie par les transports collectifs, cependant le nombre de bus et les horaires ne permettent pas de pouvoir éviter l'usage de la voiture. La présence de la gare SNCF à deux kilomètres permet de relier Armentières-en-Brie à Paris rapidement.

Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement

Le PLU prévoit un emplacement réservé afin de créer une liaison douce entre le centre-ville et la gare SNCF, permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons cycles.

Le PLU intègre également au sein de ses OAP des liaisons douces qui à terme permettront de relier les voies entre elles et favoriser l'usage de la marche pour se déplacer dans la commune.

Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Le PLU impose des dispositions concernant le stationnement cycle dans le cadre des nouvelles constructions, en respectant les dispositions du PDUIF.

Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Le PLU d'ARMENTIERES-EN-BRIE en fonction du taux de motorisation impose un nombre de place de stationnement cohérent au sein des nouvelles opérations.

Le règlement du PLU prévoit 2 places de stationnement par logement conformément aux dispositions du PDUIF.

Des places de stationnement électriques sont en réflexion.

Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

La commune a depuis quelques années, réalisé des travaux de voirie afin de les rendre accessibles à tous. Dans le cadre des nouvelles opérations, des stationnements PMR devront être réalisés, des liaisons douces devront permettre le cheminement de chacun.

Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

L'usage de la voie d'eau et du fret ferroviaire doit être développé. Cependant, la route restera le mode de transport prépondérant dans les années à venir. Les mesures à prendre doivent permettre de limiter les nuisances environnementales qui lui sont liées et de faciliter le transport des marchandises.

Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La commune va dans le sens du PDUIF en urbanisant et en réfléchissant aux déplacements internes et externes.

Dispositions contenues dans le PADD

La commune souhaite également préserver les liaisons douces afin de réduire les trajets en voiture pour se rendre sur les équipements communaux et à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

Je considère que le PLU respecte les prescriptions du SCOT et du PDUIF en favorisant les transports, les circulations et les déplacements. La création d'un espace réservé ER1 au plan de zonage est un bon exemple au profit des liaisons douces.

D.2.4 Maintenir en état et développer les réseaux et assurer la gestion des eaux pluviales

Le réseau d'eau potable

La Communauté de communes du pays de l'Ourcq est directement compétente en matière d'eau potable.

Elle assure la gestion du service sur l'ensemble des communes, par un contrat de délégation de service public passé avec la SAUR.

Le bourg d'Armentières-en-Brie ainsi que le domaine du Vignois et le lieu-dit de la Coulommières sont alimentés en eau potable à partir d'un captage d'eau souterraine (nappe alluviale) situé sur la commune (capacité nominale 27 m³/h).

Le hameau du Vieux Chemin ainsi que les bords de Marne ne sont pas alimentés par le réseau public d'eau potable.

Le réseau des eaux usées

La Communauté de communes est directement compétente en matière d'assainissement collectif, et est exploité en affermage par la SAUR.

Le bourg d'Armentières-en-Brie ainsi que le domaine du Vignois sont desservis par un système d'assainissement collectif.

La station d'épuration d'Armentières-en-Brie est située en bord de Marne.

Les zones de la commune éloignées du bourg sont assainies actuellement par des installations d'assainissement individuelles.

La gestion des eaux pluviales

Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La gestion des eaux pluviales sur la commune dépendait du SAGE « Marne Aval».

Ce dernier, n'ayant pas trouvé de structure porteuse, a été abrogé par arrêté inter-préfectoral le 12 novembre 2007.

Le nouveau projet de S.A.G.E. qui a fait suite à cette abrogation est le SAGE « Marne Confluence ».

Une partie du territoire à l'Ouest est concerné par la présence du SAGE de Marne et Beuvronne en cours d'élaboration.

Les enjeux majeurs concernés par la gestion des eaux pluviales sont :

- Les inondations,
- Les ruissellements,
- La pollution,
- L'assainissement,
- L'aménagement.

Le Plan de Zonage des eaux pluviales défini sur la commune, contient des règles de gestion des eaux pluviales qui s'appliquent aux zones urbanisées et à urbaniser et qui aident à la lutte contre les enjeux précédemment listés.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine, et le respecte en prenant en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie, et ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées,
- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques,
- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides.

• La gestion des déchets

Les communes ont délégué leur compétence en matière de collecte, de transport et de traitement des déchets à la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, laquelle a subdélégué une partie de cette compétence au Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères du Nord Seine-et-Marne (S.M.I.T.O.M.).

La collecte des déchets est assurée de la façon suivante :

- Les ordures ménagères sont collectées les mercredis matin,
- Les déchets recyclables sont collectés les mardis matin.

Je considère que le PLU respecte les prescriptions du SAGE et du SDAGE qui favorisent le maintien en état et le développement des réseaux et assurent une bonne gestion des eaux pluviales.

D.2.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

Le PADD définit trois axes de développement :

1) Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE numérique et la Communauté de communes

La commune souhaite en appui avec le département, que l'ensemble des administrés puissent bénéficier d'une bonne couverture internet.

2) Permettre le développement des réseaux d'énergie

La commune souhaite permettre un règlement permettant l'utilisation et le développement d'énergie propre.

3) Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

La commune a une volonté de réduire la consommation énergétique sur son territoire.

Pour cela elle souhaite densifier les nouvelles opérations et permet dans son règlement l'utilisation de matériaux non énergivores. Les panneaux photovoltaïques, le bois, et autres éléments pourront être utilisés.

Je considère que le PLU avec les prescriptions du PADD favorisera le développement des communications numériques et les réseaux d'énergie.

D.2.6 Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services

Le PADD définit deux axes de développement :

Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant, et permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg.

La commune compte quelques services, commerces, et artisanats sur son territoire et souhaite maintenir ces offres. La commune prévoit dans son règlement la possibilité d'implantation de commerces et services et l'artisanat par un règlement et des prescriptions adaptées.

Renforcer l'offre touristique de la commune par le maintien du patrimoine remarquable, les liaisons douces le long de la Marne.

La commune possède un territoire attractif d'un point de vue paysager avec des éléments tels que la Marne et les boisements à l'ouest du territoire qui permettent d'accueillir des touristes lors de randonnées.

La commune souhaite mettre en valeur ces éléments par leur conservation et leur préservation.

Je considère que le PLU avec les prescriptions du PADD facilitera le développement et l'implantation de commerces et de services.

D.2.7 Préserver et valoriser le territoire naturel et le cadre bâti

Le PADD définit les axes à appliquer au projet de PLU et qui restent conformes au SCOT.

Limiter l'empiétement du tissu urbain sur les zones naturelles à 2.8 hectares.

La commune n'ayant plus d'espace pour pouvoir accueillir une nouvelle population prévoit dans son PLU une zone d'urbanisation. Cette zone de développement d'habitat est prévue en extension urbaine sur 2,7 hectares pris sur la zone agricole.

Le SCOT autorise une enveloppe inférieure à 2.8 hectares.

La commune peut utiliser l'ensemble de l'enveloppe permise par le SCOT du fait que depuis 2013 la commune ne compte pas de consommation foncière en extension de sa partie actuellement urbanisée.

Protéger les grands espaces naturels remarquables (Site Natura 2000, ZNIEFF)

La commune est concernée par la présence d'une zone NATURA 2000, et par la présence de zones d'intérêts floristiques et faunistiques.

Ces zones sont prises en compte dans l'élaboration du PLU par un règlement et un zonage adapté avec des prescriptions qui permettent la préservation de ces secteurs.

Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles

Tout au long de l'élaboration du PLU, la commune a concerté le monde agricole.

La volonté communale est de pérenniser l'activité agricole par l'élaboration d'un règlement adapté, par le maintien des circulations agricoles et par une gestion de moindre impact des zones de développement d'habitat sur les terres agricoles.

Protéger les massifs boisés et les lisières forestières au contact des milieux agricoles ainsi que des espaces urbanisés

La commune possède un massif boisé important à l'Ouest du territoire. Celui-ci est protégé dans le cadre du PLU, avec une prescription forte en Espace Boisé Classé. La volonté communale est de maintenir cet espace afin de garder le caractère rural du village.

Prendre en compte les corridors alluviaux de la Marne

La commune est concernée par le corridor alluvial de la Marne repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La volonté communale est de maintenir ce corridor, gage d'attractivité, de maintien de la biodiversité.

Conserver le cordon arboré qui borde les étangs tout en limitant son développement afin de conserver une porosité visuelle

La commune possède un cordon végétalisé aux abords des étangs à l'Est du territoire. Ce cordon arboré doit être maintenu et entretenu afin de permettre des percées visuelles.

Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de Marne Amont

L'élaboration du PLU a pris en compte le PSS de la Marne avec deux zones liées aux expansions des crues. La commune ne prévoit aucun développement dans les zones à risques afin d'éviter les nuisances et les risques pour la population. Le règlement du PLU est adapté et en cas de projet dans une zone d'expansion des crues A ou B, le projet devra se conformer au règlement du PSS.

Prendre en compte les zones humides avérées

La commune souhaite protéger les zones humides avérées sur son territoire. La DRIEE Ile de France a établi un zonage des zones humides avec différentes classes de probabilité. La commune prévoit des projets en dehors des zones humides avérées. Le règlement du PLU est adapté afin de ne pas venir dénaturer ou supprimer une zone humide avérée.

Préserver et valoriser les espaces naturels

La commune souhaite maintenir le caractère rural du village et maintenir les éléments qui concourent au bon vivre sur le territoire. Les espaces naturels qui façonnent la commune sont repérés et maintenus, des prescriptions en espaces boisés classés ou autres sont intégrés afin d'éviter leur destruction.

Préserver la ripisylve de la Marne et conserver les sujets végétaux

La commune souhaite garantir et maintenir la protection des parcelles intéressantes, la protection de la ripisylve des bords de Marne, et la préservation des mares.

Conforter les continuités écologiques entre les milieux (boisements, agricoles, urbanisés) en préservant les éléments fixes présents et les espaces verdoyants intégrés au village (jardins, parcs, cœur d'îlots, friche verte)

La commune souhaite maintenir les jardins et les cœurs d'îlots au sein de son tissu urbain.

Les espaces boisés et les continuités écologiques entre milieux sont protégés et maintenus afin d'assurer la préservation de la biodiversité et maintenir le caractère rural de la commune.

Protéger le bâti ancien

Le réseau des murs

Le village a conservé des murs de clôture constitués généralement d'un appareillage de moellons, de grés et de pierre de calcaire.



Le PLU maintient ces éléments minéraux qui permettent de sauvegarder l'identité ancienne de la commune tout en qualifiant les limites entre l'espace privé et l'espace public.

Les lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux espaces de transition qui mettent en relation l'espace bâti (le village) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche...).



Les lisières urbaines au pourtour du village d'Armentières-en-Brie sont au contact de milieux différenciés :

- Les espaces agricoles cultivés aux abords du village sont propices à la biodiversité et garantissent, surtout, au niveau des terrasses alluvionnaires des perceptions visuelles de qualité.
- Au Nord les lisières en place sont relativement fines ou en formation, elles sont essentiellement composées par les jardins.
- Au Sud le cordon végétal implanté sur la pente douce qui descend vers la Marne est assez large et assure une transition douce avec les champs cultivés.
- A l'Est les lisières reposent comme au Nord sur une charpente paysagère étroite qui dépend entièrement de la vocation des fonds de parcelles.

Le PLU protège les lisières qui mettent en relation les espaces bâtis et non bâtis.

Je considère que le PLU avec les prescriptions du PADD et son règlement préserve le territoire naturel et le cadre bâti.

D.3 AVIS MOTIVE SUR LE DOSSIER

D.3.1 Concernant le Projet d'Aménagement et de développement durable

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Il présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, mais aussi économique, social et environnemental.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de D'ARMENTIÈRES-EN-BRIE s'organise selon les 7 objectifs suivants :

- Renforcer le niveau d'équipement de la commune,
- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie,
- Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques de bords de rivière,
- Favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire,
- Améliorer les déplacements et les circulations,
- Mettre en valeur les orientations générales des politiques d'urbanisme,
- Modérer de la consommation d'espace.

Je considère que les objectifs du présent PADD permettent de bien définir les orientations contenues dans le PLU.

D.3.2 Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 1) La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2) La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3) La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4) Les besoins en matière de stationnement,
- 5) La desserte en transports en commun,
- 6) La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les orientations du présent dossier OAP sont au nombre de quatre.

OAP 1 : Orientation thématique trame verte et bleue

Les objectifs

- Préserver les réservoirs de biodiversité que sont le Site Natura 2000, les ZNIEFF, les rives de la Marne,
- Conforter et restaurer les corridors écologiques.

OAP 2 : Route d'Isles-les-Meldeuses

Le secteur de l'OAP N°2 couvre 2.7 hectares en zone AU et permet la réalisation de 38 logements.

OAP 3: Rue de la Marne

Le secteur de cette OAP couvre une zone UAa, et consiste en une mutation de bâtiments anciens que sont l'ancien Château et un corps de ferme en 16 logements.

OAP 4 : Rue du Chef de Ville

Le secteur de cette OAP couvre une autre zone UAa, et consiste en une mutation d'un bâtiment ancien d'un corps de ferme en 4 logements.

Je considère que les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le dossier OAP sont claires, nettes et précises et qu'elles permettent de bien présenter les enjeux du PLU.

D.3.3 Concernant le zonage

Les plans de zonage traduisent graphiquement les orientations du PADD et des OAP.

Apparaissent sur ces plans le découpage de la commune en zones, et aussi d'autres éléments provenant des différentes orientations comme les différentes prescriptions, les éléments à préserver, ainsi que les espaces réservés.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zone AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UAa, UAb, UB, UY,
- Zones agricoles : A,Azh,
- Zones naturelles : Na, Ne, Nn, Nzh, Nh, Nh1,Nh2,
- Zone à urbaniser : AU.

Les zones urbaines (47.44 ha)

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Les zones urbaines comprennent l'ensemble de l'espace urbanisé actuel.

Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de leur analyse architecturale.

Zones	Superficie En hectares	Pourcentage par rapport à la superficie communale
Total U	47.44 ha	6.55 %

La zone d'urbanisation future (2.70 ha)

Afin de répondre au respect de l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) dite: «**Route d'Isles-les-Meldeuses**» une zone AU est destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat.

Zones	Superficie En hectares	Pourcentage par rapport à la superficie communale
AU	2.70 ha	0.34 %

Les zones agricoles (281.23 ha)

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité.

Zones	Superficie En hectares	Pourcentage par rapport à la superficie communale
A	281.23 ha	38.90 %

Les zones naturelles (392.12 ha)

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones	Superficie En hectares	Pourcentage par rapport
-------	---------------------------	-------------------------

		à la superficie communale
N	392.12 ha	54.19 %

Éléments protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Des espaces boisés sont classés sur la commune et repérés sur les plans de zonage.

Emplacements réservés au titre du 1^{er} article du L.151-41 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie un emplacement réservé.

Emplacement	Désignation	Surface	Bénéficiaire
ER	Création d'une liaison douce	3000 m ²	Commune

Constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'urbanisme

Ces constructions sont repérées sur les plans de zonage.

La commune a repéré des éléments remarquables de part leur qualité architecturale, et leur intérêt historique.

Espace paysager à préserver au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

En limite de la zone urbaine, le plan de zonage identifie un espace paysager à préserver.

Protection des lisières de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

Conformément au SCOT le plan de zonage a identifié un massif boisé de plus de 100 hectares en bordure de la Marne.

Dans une bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

La totalité des lisières de protection couvre 52.3 hectares.

Mares à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

Le long de la Marne, les plans de zonage identifie des mares à protéger.

Ripisylves à protéger au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

Sur une bande de 10 mètres le long de la Marne, les plans de zonage identifie une zone de protection des ripisylves.

Les documents graphiques du présent projet de PLU, sont très lisibles et permettent de bien s'intégrer du projet.

Ces plans sont également consultables sur le site dédié à l'enquête, et offrent la possibilité de « zoomer » pour avoir plus de détails sur une zone particulière.

Je considère que les plans de zonage traduisent parfaitement les orientations du PADD et des OAP.

D.3.4 Concernant le règlement

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines (Zone U),
- Zone à urbaniser (Zone AU),
- Zones agricoles (Zone A),
- Zones naturelles et forestières (Zone N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier).

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain d'ARMENTIERES-EN-BRIE répondent aux objectifs définis dans le PADD et les OAP de la commune.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent sous forme écrite et regroupées dans le document « **Règlement** ».

Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

La prescription de l'élaboration du présent PLU a été prise le 4 Novembre 2014 et est donc antérieure au Décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015 et mis en vigueur le 1^{er} Janvier 2016 qui concerne entre autre la modernisation du règlement.

En conséquence, le règlement du présent dossier est conforme aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'Urbanisme et se compose de seize articles.

Concernant la destination des constructions, les usages des sols et les activités le règlement du PLU:

- Visé à maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants et à éviter tout risque de pollution des sols,
- Visé à éviter l'installation d'activités économiques nuisantes,

- Favorise la mixité fonctionnelle sur certaines zones en permettant le développement des activités économiques et permet l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères le règlement du PLU:

- Vise à respecter une certaine harmonie et à conserver un front bâti existant et le recul imposé permet d'accéder plus aisément au fond du terrain et permet l'entretien de la construction,
- Encourage le développement de la biodiversité en assurant la végétalisation paysagère des espaces libres sur le terrain,
- Protège l'environnement et participe à la bonne intégration paysagère,
- Permet, concernant le stationnement, de limiter les problèmes de manque de places.

Concernant les équipements et les réseaux le règlement du PLU:

- Anticipe la desserte du territoire par le haut débit,
- Favorise le développement des communications numériques,
- Favorise la mixité fonctionnelle des zones.

Le règlement du présent projet de PLU, présente clairement et d'une façon exhaustive toutes les règles et dispositions communes à toutes les zones, et toutes les règles spécifiques à chaque zone.

Je considère que le règlement est clair et complet.

Et j'observe que :

- Le dossier présenté par la commune est complet,
- Les personnes publiques associées(PPA) ont été consultées dans des délais réglementaires,
- Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie d'ARMENTIERES EN BRIE pendant trente-et-un jours consécutifs, du Lundi 2 Septembre 2024 à 9h00 au Mercredi 2 Octobre2024 inclus à 12h00, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie,
- La participation du public lors de mes permanences a été peu importante,
- Le public a beaucoup consulté le dossier dématérialisé, et a téléchargé des documents en grand nombre, mais peu d'observations ont été déposées,
- Il ressort de cette enquête publique que 3 personnes ont pris connaissance du dossier proposé à leur appréciation en mairie,
- 3 observations ont été déposées dans le registre mis à la disposition du public à la mairie,

- 8 observations ont été reçues par voie électronique,
- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public à la Mairie est réglementaire et a dûment été constaté par mes soins,
- Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet :
<https://armentieres-en-brie.fr/> du 30 Août au 3 Octobre,
- Une réunion publique s'est tenue le 29 Aout 2017,
- L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse dans les conditions suivantes :
 - Dans le journal « LE PARISIEN » du Mercredi 13 Août 2024,
 - Dans le journal « LA MARNE » du Mercredi 13 Août 2024,
- Il a été annoncé dans l'édition du Maire du bulletin municipal de « L'Elan 33 » de Juin 2024 distribué à tous les administrés,
- Les termes de l'arrêté pris par la Commune ont été respectés,
- Je n'ai eu à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies, et je considère donc le projet parfaitement recevable.
- Les orientations générales retenues par la commune dans le projet de PLU, dans son PADD, dans ses OAP, correspondent aux principes généraux du développement durable prévus dans le Code de l'Urbanisme, et en particulier la préservation des espaces naturels et paysagers.
- Les choix retenus dans le projet correspondent à l'intérêt général des habitants.

En conclusion :

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation et analyse du dossier,
- Après visite des sites concernés,
- Après réception du public au cours de mes permanences,
- Compte tenu de toutes les observations détaillées et analysées par mes soins dans le rapport,

J'émet un AVIS FAVORABLE

**au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE
et soumis à la présente enquête.**

A Meaux, le Vendredi 25 Octobre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink on a light blue rectangular background. The signature is stylized and appears to read 'ALAIN LEGOUHY'.

Alain LEGOUHY

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE D'ARMENTIERES EN BRIE

ENQUETE PUBLIQUE

(Du 2 Septembre 2024 au 2 Octobre 2024)

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1. L'arrêté municipal N° 2024-07/01 en date du 11 Juillet 2024	p.91
2. Délibération du Conseil Municipal en date du 4 Novembre 2014	p.94
3. Délibération du Conseil Municipal en date du 10 Janvier 2024	p.97
4. Délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2024	p.100
5. Désignation du Tribunal Administratif	p.102
6. Certificat d'affichage	p.103
7. Certificat de publicité	p.104

1. ARRETE MUNICIPAL N°2024-07/01 EN DATE DU 11 JUILLET 2024

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



COMMUNE
DE
ARMENTIÈRES EN BRIE
77440

Tél : 01 64 35 51 89
Fax : 01 64 35 41 35
e-mail : armentieres-en-brie@paysdelourcq.fr
mairie.armentieresenbrie@orange.fr
Bureau des Adjointés : 01 60 22 35 06

ARRÊTÉ MUNICIPAL

ARRÊTÉ N° 2024-07/01

**ARRÊTÉ DE MISE
À ENQUÊTE PUBLIQUE
DU PLU COMMUNAL**

Arrêté n° 2024607/01 du 11 juillet 2024

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 153-19 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 6 du 4 NOVEMBRE 2014 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 31 juillet 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 10 janvier 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Melun, en date du 17 JUIN 2024 désignant un commissaire enquêteur.

Arrête

Article premier

Il sera procédé, du **lundi 2 septembre 2024 au mercredi 2 octobre 2024**, à une enquête publique portant sur le plan local d'urbanisme de la commune Armentières-en-Brie, sous la responsabilité de Monsieur Carré maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Monsieur LEGOUHY a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la présidente du tribunal administratif.

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- 1° La délibération du conseil municipal du 10 janvier 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- 2° Le bilan de la concertation ;
- 3° La synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de la concertation ;
- 4° Le projet de plan local d'urbanisme, comprenant :
 - un rapport de présentation,
 - un projet d'aménagement et de développement durables,

- des orientations d'aménagement et de programmation, comprenant trois documents graphiques,
- un règlement, comprenant deux documents graphiques,
- des annexes.

5° Les avis émis par les personnes publiques associées ;

6° L'avis de l'autorité environnementale ;

7° L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Le dossier sera consultable sur le site internet de la mairie d'Armentières-en-Brie : <https://armentieres-en-brie.fr/>

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Le commissaire enquêteur, sera déposé à la Mairie d'Armentières-en-Brie, du lundi 2 septembre 2024 au 2 mercredi 2 octobre 2024 (12h00) afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture du lundi au vendredi (sauf mercredi) de 9h00 à 12h00 et de 16h30 à 18h30 et le mercredi seulement de 9h00 à 12h00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Monsieur LEGOUHY, le commissaire enquêteur à la mairie d'Armentières-en-Brie, ou par mail à l'adresse enquetepublique.armentieresenbrie@orange.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme de la commune d'Armentières-en-Brie » et à l'attention du commissaire enquêteur.

Article 5

Monsieur LEGOUHY sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à la Mairie d'Armentières-en-Brie.

- **Lundi 2 septembre de 9h00 à 12h00**
- **Lundi 23 septembre de 15h00 à 18h00**
- **Mercredi 2 octobre de 9h à 12h**

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 18 aout 2024 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 2 septembre 2024 et le 9 septembre 2024 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie 9 Rue du Chef de ville, 77440 Armentières-en-Brie ainsi que sur le site internet <https://armentieres-en-brie.fr/>

Article 7

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le mercredi 2 octobre 2024.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables, sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie 9 Rue du Chef de ville, 77440 Armentières-en-Brie et sur le site internet : <https://armentieres-en-brie.fr/> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.

Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 15 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département de Seine et Marne
- M. le président du Tribunal Administratif de Melun
- M. LEGOUHY, Commissaire Enquêteur

Fait à Armentières-en-Brie, le 11 juillet 2024

Le maire, Vincent CARRÉ



2. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 NOVEMBRE 2014

COMMUNE DE
ARMENTIERES EN BRIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice	15	L'an deux mille quatorze Le 4 novembre à 20 heures 00
Présents	15	le Conseil Municipal de la commune de ARMENTIERES EN BRIE légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
Votants	15	à la Mairie sous la présidence de Monsieur WALLE Denis, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 octobre 2014

Date d'affichage de la Convocation : 29 octobre 2014

PRESENTS : MM WALLE- GRESSIER- CARRE- Mmes BICHBICH- CAMUS-
M.AVIDE- Mme COUTURIER- M.DEVISMES- Mme HEBBE- M.LE PORQUIER DE
VAUX-Mmes MARIUZ- POIRIER- MM.POTEAU- RANDON- Mme ROSSI.

Secrétaire de séance : Mme BICHBICH Mary

OBJET : Plan Local Urbanisme : prescription d'élaboration

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-1 et suivants et R.2121-1 et suivants ;

Vu la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

Vu la loi du 2 juillet 2003, dans ses dispositions relatives à l'Urbanisme et à l'Habitat (UH) ;

Vu la loi du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) ;

Vu la loi du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu le décret du 27 mars 2001, modifiant le Code de l'Urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, (article L.121-10 du CU) ;

Vu le Code de l'Urbanisme les articles L.123-1 et suivant, R. 123-1 et suivant, L.123-13, L.300-2, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2014 approuvant le plan d'occupation des sols ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la Commune de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Considérant la caducité des Plans d'Occupation des Sols au 1^{er} janvier 2016, articles L.123-19 et L.422-6 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'il convient notamment d'élaborer un nouveau plan local d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs suivants :

- Le maintien de l'identité rurale et agricole du village par un règlement confortant :
 - La trame bâtie existante et la protection du bâti à cour des fermes afin de permettre et maîtriser leur reconversion ;
 - Un développement maîtrisé de l'extension du périmètre urbain aggloméré répondant aux enjeux d'un développement durable ;
 - La préservation du caractère agricole et forestier de la Commune ;
 - La valorisation du patrimoine naturel en vue et proche de la zone Natura 2000 ;
 - Le maintien et la valorisation de l'identité paysagère singulière de la commune ;
 - Le maintien des écosystèmes (faunistiques et floristiques) présents sur la commune dont certains sont déjà classés en ZNIEFF type I et II.
 - L'acquisition foncière des parcelles boisées en cession pour constituer un massif protégé contre la déforestation et ainsi renforcer nos espaces boisés classés et protégés.
- D'assurer la maîtrise de l'équilibre démographique et sociale de la Commune en maintenant l'aspect du village ;
- La nécessité d'assurer également un développement économique raisonné en faisant de l'hébergement touristique un des leviers de ce développement et en priorisant l'installation d'hébergements en relation directe avec les services à la personne, de type EHPAD, grâce à la relative sécurité due à la tranquillité du village qui n'est pas impacté par des voies traversantes ;
- Dans le cadre d'un développement économique raisonné dans les formes attendues, la nécessité de respecter les trames verte et bleue inscrites sur notre territoire ou les continuités écologiques sur les voies primaires et secondaires et de promouvoir les liaisons douces sur les voies tertiaires ;
- D'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements à venir de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- D'obtenir une meilleure organisation de la circulation, de la sécurité de la voirie et d'apporter une réponse pérenne au manque de places de stationnement au cœur du village ;
- De prendre en compte le niveau des risques liés aux zones inondables.
- De promouvoir la mise en valeur de la présence de l'eau par la préservation des étangs situés dans les boucles de la Marne.

A cet effet, le PLU de la Commune devra :

- Etre en compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile- de- France ;

- Intégrer la dimension environnementale et le développement durable conformément aux objectifs des lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat), ENE dit Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) et ALUR (Accès au logement et un Urbanisme Rénové) ;

Il s'avère donc nécessaire que le Conseil municipal décide l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

APRÈS AVOIR ENTENDU L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE MAIRE , ET EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DU 04 NOVEMBRE 2014 :
DÉCIDE A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS DE**

ARTICLE 1 : Prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sois et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, au regard des objectifs exposés ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 2 : Confier la réalisation des études nécessaires à un bureau d'études privé, de solliciter les services de la DDT en application de l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 3 : Soumettre à la concertation (article L.300-2 du CU) pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, les études relatives au projet d'élaboration du PLU suivant les modalités ci-après :

- Mise à disposition du public, en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat, d'un dossier comprenant le projet de PPAD, les comptes rendus des conseils municipaux portant sur le PLU et d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants ;
- Diffusion, via *Le Moniteur de Seine et Marne* , d'une note générale d'information sur le projet d'élaboration du PLU et de ses orientations ;
- Organisation d'au moins une réunion publique pour la présentation du projet et recueil des avis et observations de la population ;
- De charger Monsieur le Maire de l'organisation de ladite concertation ;

ARTICLE 4 : Solliciter l'Etat et le Département pour qu'une dotation soit allouée à la Commune afin de couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

ARTICLE 5 : Porter au budget les crédits destinés au financement des dépenses relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. La mention de l'affichage en mairie fera l'objet d'une publication dans le journal *La Marne* à la rubrique des annonces légales et judiciaires ;

ARTICLE 7 : Donner délégation au maire pour signer, après consultation du conseil municipal, tout contrat, avenant, marché, convention de prestations ou de service concernant l'élaboration du PLU ;

3. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 10 Janvier 2024

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le
ID : 077-217700087-20240130-10012024_004-DE

COMMUNE DE
ARMENTIERES EN BRIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice	13	L'an deux mille vingt quatre Le 10 janvier à 20 heures 30
Présents	12	le Conseil Municipal de la commune de ARMENTIERES EN BRIE légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,
Votants	13	sous la présidence de Monsieur CARRÉ Vincent, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 04 janvier 2024

Date d'affichage de la Convocation : 04 janvier 2024

PRESENTS : MM. CARRÉ Vincent – GRESSIER Alain – Mme ROSSI Nicole –
M. GALLARDO José – Mmes BORAWSKI Geneviève – CORDEY Lydie –
EGRET Hélène – GERMAIN Catherine – MIESZKALSKI Déborah – MM.
BEAUMEL Adrien – GIRODIER Sylvian – WECKER Paul

Pouvoir : Monsieur NUBUL Antoine à Madame ROSSI Nicole

Secrétaire de séance : Monsieur GRESSIER Alain

Objet : ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les raisons qui ont conduit la commune à engager par délibération en date du 04/06/2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune d'Armentières-en-Brie et à fixer les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette élaboration.

Il rappelle qu'un nouveau débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 31 juillet 2023 en complétant le précédent PADD.

Il expose que cette concertation est aujourd'hui achevée et présente le bilan qu'il convient d'en tirer aux termes de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal en date du 05/04/2023 avait fixé les modalités de la concertation comme suit :

-Association des habitants, des associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Rçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le
ID : 077-217700087-20240130-10012024_004-DE

-Mise en place d'un cahier de suggestion permettant à chacun de communiquer ses remarques

-Mise en place d'une réunion publique

Dans ce cadre, les mesures ci-après ont été prises :

- La commune a tenu à disposition un registre de concertation,
- La commune a publié les documents tout au long de l'étude
- Les documents de travail du PLU sont accessibles en mairie aux dates et heures d'ouverture de la mairie
- Organisation d'une réunion publique le 29 août 2017.

Il apparaît que :

- Aucune observation n'a été consignée dans le registre,
- Les élus se sont tenus à la disposition du public durant l'étude aux cours de permanence en mairie afin de répondre aux différentes questions et lors de la réunion publique.

Le Maire invite en conséquence le Conseil Municipal à prendre connaissance de l'ensemble du dossier de projet de Plan Local d'urbanisme composé des pièces suivantes :

- 1- Rapport de présentation
- 2- PADD
- 3- OAP
- 4- Règlement
- 5- Plans de zonage
- 6- Annexes

En conséquence, le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir adopté par délibération, le projet d'Arrêt du Plan Local d'Urbanisme au 10 janvier 2024 :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale Marne Ourcq ;

Vu la délibération du 05/04/2023 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le nouveau débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 31/07/2023 ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

Décide

Article 1

D'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le
ID : 077-217700087-20240130-10012024_004-DE

Article 2

D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3

Le projet de plan local d'urbanisme sera soumis, pour avis :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- à l'autorité environnementale,
- au président de la communauté de communes
- au président chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article 4

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie.
Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Accord du Conseil municipal à l'unanimité des membres présents + 1 pouvoir

VOTE DU CONSEIL	
Conseillers présents	12
Nombre de pouvoirs	1
Ont voté contre	0
Se sont abstenus	0
Ont voté pour	13
REJETÉ	ADOPTÉ

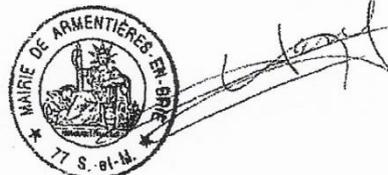
Certifié exécutoire
Reçu en Sous-Préfecture
le :

Publié ou notifié

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus et ont
signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



4. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 26 Juin 2024

Envoyé en préfecture le 19/07/2024
Reçu en préfecture le 19/07/2024
Publié le
ID : 077-217700087-20240626-26062024_007-DE

COMMUNE DE
ARMENTIERES EN BRIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice	13	L'an deux mille vingt quatre Le 26 juin à 20 heures 30
Présents	10	le Conseil Municipal de la commune de ARMENTIERES EN BRIE légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,
Votants	12	sous la présidence de Monsieur CARRÉ Vincent, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 juin 2024
Date d'affichage de la Convocation : 20 juin 2024

PRESENTS : MM. CARRÉ Vincent – GALLARDO José – Mmes BORAWSKI
Geneviève – CORDEY Lydie – EGRET Hélène – GERMAIN Catherine –
MM. BEAUMEL Adrien – GIRODIER Sylvian – NUBUL Antoine –
WECKER Paul

Pouvoirs : Madame MIESZKALSKI Déborah à Monsieur CARRÉ Vincent
Monsieur GRESSIER Alain à Madame BORAWSKI Geneviève

Excusée : Madame ROSSI Nicole

Secrétaire de séance : Madame CORDEY Lydie

Objet : Modernisation du contenu du PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1er janvier 2016, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU,

Envoyé en préfecture le 19/07/2024
Reçu en préfecture le 19/07/2024
Publié le
ID : 077-217700087-20240626-26062024_007-DE

Vu la délibération du 4 novembre 2014 du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;

Considérant que la révision générale du PLU ayant été prescrite le 4 novembre 2014, la procédure demeure régie par les anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1er janvier 2016,

Considérant que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveront une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la collectivité dispose d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité,

-DECIDE que sera appliqué au futur plan local d'urbanisme, la partie du code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU, c'est-à-dire l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-15 du code de l'urbanisme entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

-AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Accord du Conseil municipal à l'unanimité des membres présents + 2 pouvoirs

VOTE DU CONSEIL	
Conseillers présents	10
Nombre de pouvoirs	2
Ont voté contre	0
Se sont abstenus	0
Ont voté pour	12
REJETÉ	ADOPTÉ

Certifié exécutoire
Reçu en Sous-Préfecture
le :

Publié ou notifié

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus et ont
signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,



Le Maire,


Pour le Maire empêché,
l'Adjoint(e)

5. DESIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

17/06/2024

N° E24000041 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 06/06/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la révision du PLU de la commune d'Armentière-en-Brie* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2023 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Stéphanie GHALEH-MARZBAN, première vice-présidente, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain LEGOUHY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune d'ARMENTIERES-EN-BRIE, à Monsieur Alain LEGOUHY et à Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER.

Fait à Melun, le 17/06/2024

La première vice-présidente,



S. GHALEH-MARZBAN

6. CERTIFICAT D’AFFICHAGE



Certificat d'affichage Avis d'Enquête Publique PLU

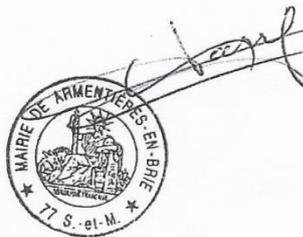
Le Maire de la commune d'Armentières-en-brie

Certifie que :

❖ L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique de l'élaboration du PLU

A été affiché du 15 août jusqu'au 3 octobre 2024 sur les panneaux d'affichage extérieurs (4 emplacements),

Le maire, Vincent CARRÉ



9 rue du Chef-de-Ville – 77440 ARMENTIERES EN BRIE
Tél. 01 64 35 51 99 • Fax 01 64 35 41 35 • Courriel : mairie.armentieresenbrie@orange.fr

7. CERTIFICAT DE PUBLICITE



DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Certificat de publicité Avis d'Enquête Publique PLU

Le Maire de la commune d'Armentières-en-brie

Certifie que :

- ❖ L'avis de l'enquête publique de l'élaboration du projet du plan local d'urbanisme qui se tient du 2 septembre au 2 octobre 2024 a été publié sur « le Journal La Marne » et sur le « Parisien » en date du 13 août 2024
- ❖ A été annoncé dans l'édito du maire du bulletin municipal de l' « ELAN N° 33 » de juin 2024 distribué à tous les administrés,
- ❖ A été annoncé grâce à l'application « panneau pocket » du 30 août au 3 octobre 2024,
- ❖ En ligne, sur le site de la mairie : <https://armentieres-en-brie.fr/> du 30 août au 3 octobre.
- ❖ Le dossier de l'enquête publique a été consulté sur internet et à la mairie du 2 septembre au 2 octobre 2024
- ❖ L'affichage de l'avis a été exposé du 15 août 2024 jusqu'au 3 octobre 2024 sur les 4 panneaux d'affichage extérieurs.

Le maire, Vincent CARRÉ



9 rue du Chef-de-Ville – 77440 ARMENTIERES EN BRIE
Tél. 01 64 35 51 99 • Fax 01 64 35 41 35 • Courriel : mairie.armentieresenbrie@orange.fr