

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE PRECY-SUR-MARNE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2/2018 DU 10 JANVIER 2018

**DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
COMMUNE DE PRECY-sur-MARNE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE**  
**A L'ELABORATION DU PLU**  
**DE LA COMMUNE DE PRECY-sur-MARNE**  
**Conduite du 2 février au 3 mars 2018**



**RAPPORT D'ENQUETE**

Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif  
E17-124/77 du 12 décembre 2017

**Remis le 9 avril 2018**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', written over a horizontal line.

**Le commissaire-enquêteur  
Claude POUHEY**

## SOMMAIRE

\*

\* \*

|  |                |
|--|----------------|
| <b>I. Présentation de l'enquête</b>  | <b>page 3</b>  |
| I.1. Contexte de l'opération   |                |
| I.2. Objet de l'enquête  |                |
| I.3. Cadre règlementaire   |                |
| <b>II. Organisation et déroulement de l'enquête</b>  | <b>page 5</b>  |
| II.1. Désignation du commissaire-enquêteur   |                |
| II.2. Organisation de l'enquête  |                |
| II.3. Composition du dossier soumis à l'enquête  |                |
| II.4. Publicité de l'enquête   |                |
| II.5. Visites des lieux et réunions de travail   |                |
| II.6. Déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur                   |                |
| <b>III. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>                       | <b>page 7</b>  |
| III.1 Bilan de la procédure  |                |
| III.2 Appréciation du dossier d'enquête  |                |
| <b>IV. Enjeux de l'opération</b>   | <b>page 8</b>  |
| <b>V. Analyse des observations</b>   | <b>page 9</b>  |
| V.1. Observations recueillies dans le registre d'enquête                                     |                |
| V.2. Avis exprimés par les personnes publiques associées                                     |                |
| <b>VI. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</b><br>(voir document spécifique) | <b>page 20</b> |

**ANNEXE 1 : Mémoire en réponse aux observations recueillies dans le registre d'enquête**

**ANNEXE 2 : Avis exprimés par les personnes publiques associées et mesures proposées par la commune.**

**ANNEXE 3 : Certificat d'affichage communal**

## **I. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **I.1. Contexte de l'opération**

PRECY-sur-MARNE est une commune du nord du département de la Seine-et-Marne intégrée à la communauté des communes « Plaines et Monts de France » qui s'étend sur 20 communes et comprend 22 000 habitants. Le nombre d'habitants de la commune était de 801 personnes en 2012, selon l'INSEE. La superficie de la commune est de 480 hectares.

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 26/06/2001 et modifié les 3/04/2006 et 7/4/2010. En application de l'article [L. 174-3](#) du code de l'urbanisme, le POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 et le Règlement National d'Urbanisme s'applique désormais sur la commune.

La procédure d'élaboration du PLU a été engagée suite à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2013 qui a fixé :

- les objectifs poursuivis :
  - Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir ;
  - Répondre aux besoins des populations sans discrimination ;
  - Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
  - Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine, améliorer le cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.
- les modalités de la concertation : ces dernières ont été mises en œuvre conformément au code de l'urbanisme et à la délibération précitée et ont donné lieu en particulier à l'organisation d'une réunion publique le 24 mars 2016.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues lors du conseil municipal du 5 décembre 2015 et le projet de PLU a été arrêté par la délibération du 20 mars 2017 qui a autorisé le maire de la commune à engager la présente enquête publique.

### **I.2 Objet**

Le maire de PRECY-sur-MARNE a décidé par son arrêté n°2/2018 du 10 janvier 2018 d'engager la présente procédure d'enquête publique avec pour objet :

#### **l'élaboration du PLU de la commune.**

### **I.3. Cadre réglementaire**

Les textes qui régissent la présente enquête publique sont :

- Le Code de l'Urbanisme avec les articles L.153-11 et suivants et R.123 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement avec les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

En l'absence de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) au niveau de la communauté des communes, le projet de PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France) ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie ;
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations de la Marne) ;
- Le PDUIF (Plan des Déplacements Urbains de l'IDF) ;
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
- Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) ;
- Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).

Le projet de PLU a fait l'objet d'une consultation auprès des personnes publiques associées (PPA) comme le prescrit la réglementation. A ce titre, 13 PPA ont exprimé des avis :

- la Préfecture de Seine-et-Marne par l'intermédiaire de la DDT par un courrier en date du 27 juin 2017 ;
- la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) par un courrier en date du 7 juillet 2017 ;
- la Direction Régionale et Interrégionale de l'Environnement et de l'Energie de l'Ile-de-France par un courrier en date du 26 juin 2017 ;
- la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) par un courrier du 7 septembre 2017 ;
- le SYAGE de l'Yerres par un mail du 5 septembre 2017 ;
- le Département de la Seine-et-Marne par un courrier en date du 22 août 2017 ;
- la Chambre d'Agriculture de Seine et Marne par un courrier du 7 juillet 2017 ;
- le Conseil Régional de l'Ile-de-France par un courrier du 30 août 2017 ;
- la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de la Seine-et-Marne par un courrier du 1<sup>er</sup> août 2017 ;
- la CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) par un courrier du 6 juin 2017 ;
- l'INAO (institut national de l'origine et de la Qualité) par un courrier du 13 juillet 2017 ;
- Seine-et-Marne Environnement par un courrier en date du 15 juin 2017 ;
- l'Association Aven du Grand Voyeux.

Les avis exprimés par les personnes publiques associées sont résumés dans l'annexe II du recueil des annexes.

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

La commune de PRECY-sur-MARNE a sollicité, par une lettre enregistrée le 4 décembre 2017 auprès du Tribunal Administratif de MELUN, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, a été désigné par la décision E17-124/77 du 12 décembre 2017.

### **II.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté communal n°2/2018 du 10 janvier 2018 mis au point avec Mme SZEZAMIEL, Secrétaire de mairie de la commune de PRECY-SUR-MARNE.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 2 février au 3 mars 2018 inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie. Il a également annoncé que le dossier d'enquête serait consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante [www.mairie-precysurmarne.com](http://www.mairie-precysurmarne.com).

De plus, il a été indiqué que les observations et propositions pouvaient également être envoyées par correspondance postale à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante [mairie.precy.sur.marne@wanadoo.fr](mailto:mairie.precy.sur.marne@wanadoo.fr).

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser trois permanences en mairie :

- Le mercredi 14 février 2018 de 9 heures à 12 heures ;
- Le vendredi 23 février 2018 de 16 heures à 19 heures ;
- le samedi 3 mars 2018 de 9h à 12h.

### **II.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

#### **- le volet administratif :**

- Arrêté communal n°2/2018 du 10 janvier 2018 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Copie des publications dans la presse régionale ;
- Avis des personnes publiques associées.
- Délibération du conseil municipal du 20 mars 2017 ;

#### **- le dossier de présentation de l'enquête comprenant :**

- Bilan de la concertation
- Rapport de présentation ;
- Projet d'aménagement et de développement durables ;
- Orientations d'aménagement et de développement durables ;
- Prescriptions réglementaires ;
- Plans de zonage territoire et bourg les Larris ;
- Liste et plan des des servitudes d'utilité publique ;
- Prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres ;
- Annexes sanitaires ;
- Réseaux d'assainissement ;
- Réseau d'alimentation n eau potable ;

#### **- le registre d'enquête.**

#### **II.4 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été publié dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien de Seine-et-Marne des 16 janvier et 7 février 2018;
- de la Marne des 17 janvier et 7 février 2018.

Il a été affiché à la mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux comme l'atteste le certificat d'affichage ci-joint.

#### **II.5 Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête au commissaire-enquêteur a été réalisée le 5 janvier 2018 en présence de Mme THEVENET, Maire, Mme SZEZAMIEL, Secrétaire de Mairie, et des adjoints au maire. Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur l'organisation de l'enquête et sur les enjeux socio-économiques et environnementaux du projet qui ont été repris dans le paragraphe IV.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe du dossier d'enquête le 1<sup>er</sup> février 2018 ;
- une réunion d'échanges le 16 mars 2018 sur le mémoire en réponse présentée par la mairie suite à l'analyse des observations recueillies lors de l'enquête et des avis des personnes publiques associées.

Les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête et les avis des personnes publiques associées ont fait l'objet de l'envoi d'un procès-verbal de synthèse transmis à la mairie le 5 mars 2018 (cf. annexe 1). Le mémoire en réponse à ce procès-verbal et les réponses de la commune aux avis des personnes publiques associées ont été reçus par le commissaire-enquêteur le 16 mars 2018 (cf. annexes 1 et 2 du recueil des annexes).

#### **II.6 Déroulement de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur**

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal. Elles ont donné lieu à une dizaine de visites réparties de façon uniforme sur les 3 vacations de permanence.

Le registre d'enquête a été ouvert lors du démarrage de l'enquête et clôturé par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence.

### **III. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

#### **III.1 Bilan de la procédure d'enquête**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur l'élaboration d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté communal n°2/2018 du 10 janvier 2018. En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté communal précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune et joint en annexe 3.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes, en particulier lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Les insertions dans les deux journaux régionaux « le Parisien de Seine-et-Marne et la Marne » ont été réalisées, comme cela était prescrit, au moins quinze jours avant et huit jours après le début de l'enquête.

L'enquête a donné lieu à une dizaine de visites et à l'enregistrement de 5 interventions dans le registre d'enquête, soit sous forme écrite, soit sous forme de documents annexés au registre d'enquête.

#### **III.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation ainsi que des documents complémentaires qui en facilitaient la compréhension globale.

#### **IV. ENJEUX DE L'OPERATION**

Le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est articulé autour des axes suivants :

##### **Aménagement**

- 1) Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune ;
- 2) Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel ;

##### **Environnement**

- 1) Donner toute sa place à l'agriculture ;
- 2) Préserver les ressources en eau ;
- 3) Protéger les boisements ;
- 4) Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation ;
- 5) Assurer le maintien de la biodiversité sur Natura 2000 ;
- 6) Protéger les composantes de la trame verte en appui de la Marne et du Canal de l'Ourcq ;
- 7) Maintenir la trame verte au sein des espaces agricoles ;
- 8) Préserver un couloir végétal en haut de coteau ;
- 9) Préserver les milieux humides ;
- 10) Restaurer les plans d'eau ;
- 11) Préserver l'expansion des crues ;
- 12) Améliorer la sécurité en zone inondable ;

##### **Développement urbain**

- 1) Maintenir le seuil démographique ;
- 2) Préserver la distinction Larris :bourg ;
- 3) Maintenir le caractère villageois ;
- 4) Maintenir un habitat pour les jeunes foyers ;
- 5) Pérenniser l'activité agricole et les outils de production ;
- 6) Conforter l'économie touristique ;
- 7) Aménager les étangs vers l'activité touristique ;

##### **Equipements**

- 1) Renforcer les équipements dans la commune ;
- 2) Répartir les stationnements entre espaces privés et publics ;
- 3) Favoriser les transports collectifs ciblés vers les services ;
- 4) Renforcer la desserte en télécommunications numériques.

##### **Objectifs de modération de consommation de l'espace**

- 1) Prioriser le développement dans le tissu bâti en optimisant les capacités constructibles ;
- 2) Limiter les surfaces à urbaniser à la satisfaction de l'objectif démographique.

Le projet de PLU définit une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : la Vallée de la Marne ;

Les objectifs sont :

- de conforter la trame verte et bleue existante ;
- de valoriser la Marne et ses berges ;
- de renforcer l'attrait touristique du secteur, déjà en place autour de l'histoire des guinguettes des bords de Marne et des sentiers de randonnée ;
- de finaliser la restauration de l'Espace Naturel Sensible.

Le plan de zonage classe le territoire en plusieurs zones :

- des zones urbaines (UA, UB, UL) ;
- une zone naturelle N avec des sous-secteurs (N, Nzh, NL) ;
- une zone agricole (A) ;



## **V. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Les observations analysées à l'issue de cette enquête résultent :

- des interventions du public enregistrées dans le registre d'enquête et résumées dans le procès-verbal joint en annexe 1 : 5 interventions;
- des avis de 5 personnes publiques associées résumées dans le procès-verbal joint en annexe 2 : Services de l'Etat, Seine-et-Marne Environnement, MRAe, CCI et Aven du Grand Voieux.

### **V.1. OBSERVATIONS RECUEILLIES DANS LE REGISTRE D'ENQUETE**

#### **V.1.1. Observations de M. et Mme Albin GIROUD, 6, chemin de Profundis (PJ 1 du registre)**

Demande de modification du zonage des parcelles ZB 301 et ZB 333 pour les rendre constructibles.

##### **Réponse de la commune**

La commune n'est pas favorable à cette demande parce qu'elle souhaite maintenir le boisement de ces parcelles afin de préserver l'équilibre habitat-environnement de ce quartier

##### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*J'approuve cette proposition de la commune qui est cohérente avec la politique nationale de préservation des espaces naturels édictée par le SDRIF.*

#### **V.1.2. Observations de M. Thibaut MAURICE représentant la société VALOMAT (PJ 2 du registre)**

Demande la prise en compte des activités existantes de la société VALOMAT qui ont fait l'objet d'un récépissé de déclaration en date du 29 août 2012 sous les rubriques 2515-1-c et 25-17-A-3 dans le futur PLU de PRECY-sur-MARNE à l'instar de ce qui existait précédemment dans le POS. Sollicite de ce fait la création d'un sous-zonage correspondant au périmètre des installations existantes et permettant dans sa partie réglementaire les activités suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement pour les installations de production, de traitement, de valorisation, de stockage et de transit des matériaux ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité du site (locaux personnel, pont bascule ...) et à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunication, etc) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone;
- les affouillements et les exhaussements des sols pour l'aménagement du site

##### **Réponse de la commune**

La commune reconnaît le bien fondé de cette demande d'autant que ces parcelles sont classées dans un zonage spécifique du POS : IINC.

Elle va reprendre les prescriptions réglementaires de ce zonage en y intégrant le descriptif des activités proposé par la société VALOMAT.

##### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces parcelles étaient classées dans un zonage spécifique IINC dans le POS. J'approuve donc la proposition de la commune de créer un sous-zonage spécifique du fait de la nature des activités assurées sur le site VALOMAT.*

#### **V.1.3. Observations de M. Paul-Henri MOREL représentant la société REP-VEOLIA (PJ 3 du registre)**

Demande la prise en compte des activités de la société REP-VEOLIA dans le futur PLU de PRECY-sur-MARNE.

Sollicite de ce fait la création d'un sous-zonage correspondant au périmètre des installations existantes et permettant dans sa zone réglementaire les activités ci-après :

- la création et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement

soumises à autorisation, enregistrement, ou à déclaration, dont l'activité est le

chargement/déchargement, le transit, la production, le traitement, la valorisation et le stockage de matériaux de recyclage et naturels et de déchets ainsi que toutes activités à vocation de logistique fluviale ;

- la création et l'aménagement en bord de marne de quai et d'équipements pour le développement du trafic fluvial ;

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou d'aménagement des installations classées et avec l'activité carrière existante.

**Réponse de la commune**

La commune reconnaît le bien fondé de cette demande d'autant que ces parcelles sont classées dans un zonage spécifique du POS : IINC.

Elle va reprendre les prescriptions réglementaires de ce zonage en y intégrant le descriptif des activités proposé par la société VEOLIA.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Ces parcelles étaient classées dans un zonage spécifique IINC dans le POS. J'approuve donc la proposition de la commune de créer un sous-zonage spécifique du fait de la nature des activités assurées sur le site VEOLIA, tout en soulignant que les projets d'aménagement ou de création en bord de Marne de quais et d'équipements pour le trafic fluvial devront tenir compte des prescriptions de protection de la zone Natura 2000 dont elles font partie.*

**V.1.4. Observations de M. Joël LEFEBRE, Saint ROCH LA PLAGNE, 47210 VILLEREAL (PJ 4 du registre)**

Demande le classement en zone constructible des parcelles AB308, AB306 et AB86.

**Réponse de la commune**

La commune n'accepte pas cette demande du fait que ces parcelles sont en zone inondable. Elle précise que la nouvelle délimitation du zonage correspond aux limites de parcelle.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*J'approuve la proposition de la commune du fait que ces parcelles sont en zone inondable identifiée en « marron » dans le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations).*

**V.1.5. Observations de M. Jean LEFORT, les Flammèches, 77410 FRESNES-sur-MARNE ( PJ n°5 du registre)**

Demande le changement du zonage des parcelles suivantes :

- les parcelles ZB 10 à ZB 18 : du zonage N au zonage A ;

- les parcelles ZD n° 1, 95 et 96 : s'agissant de parcelles accueillant des activités de carrières, le zonage ne serait pas approprié ;

- la parcelle AB 301 : demande de prolongement de la zone UA jusqu'au chemin de manière à inclure cette parcelle ;

- la zone NZH : demande d'avoir la possibilité de remblayer l'étang tout en maintenant une zone inondable afin de mettre en place à terme une zone écologique avec aménagements piétonniers, en vue d'un espace paysager de promenade.

**Réponse de la commune**

La commune :

- maintient le classement des parcelles ZB 10 à ZB 18 en zone N comme c'est le cas actuellement dans le POS ;

- accepte d'inclure les parcelles ZD n° 1, 95 et 96 dans le zonage qui sera créé pour les parcelles de Valomat et Véolia, à l'instar de qui existait dans le POS ;

- refuse la demande de changement du zonage de la parcelle AB 301 du fait qu'elle se trouve en zone inondable du PPRI ;

- souhaite le maintien de l'étang dans l'état actuel.

**Appréciation du Commissaire-enquêteur**

***J'approuve les propositions de la commune qui s'appuient sur les principes suivants :***

- préservation des espaces naturels en cohérence avec la politique nationale édictée par le SDRIF ;***
- classement des parcelles accueillant des activités spécifiques ( carrières) dans un sous-zonage spécifique ;***
- refus de rendre constructible des parcelles situées en zone inondable dans le PPRI.***

## **V.2. AVIS TRANSMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **V.2.1. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT**

a) L'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation doit être complétée pour intégrer des données plus récentes et plus adaptées aux réalités du terrain.

L'inventaire des capacités de stationnement doit être précisé et le compléter d'une carte serait souhaitable.

#### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété des mises à jours et compléments demandés.

Concernant le stationnement, le rapport de présentation fait mention d'un parking d'une vingtaine de place à la jonction de la maire, de l'école et de la salle polyvalente. Il en existe effectivement d'autres sur voirie au niveau de la rue de Verdun, à raison d'une vingtaine de places, et sur la rue des Grés, pour 10 places environ. C'est donc au total 50 places environ qui sont mises à la disposition des Précycens, dont 20 sont déjà mutualisées pour plusieurs équipements communaux. La commune fait face à du stationnement sauvage sur la rue de Verdun, lié non pas à un manque de place sur les parcelles privées, mais à l'utilisation du trottoir comme la solution la plus facile pour garer sa voiture.

Ces précisions seront rajoutées au rapport de présentation.

b) Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espace de 1,5ha, or la commune ne prévoit aucune extension. Le PADD doit être modifié pour traduire fidèlement le projet communal.

#### **Réponse de la commune**

Cette souplesse à l'égard des capacités d'extension, bien que légale et conforme au SDRIF, est effectivement pas nécessaire dans la mesure où la commune n'a pas de projet d'ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme, et souhaite préserver son enveloppe urbaine existante afin de ne pas dénaturer le village.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels affichés dans le PADD seront donc ramenés à zéro.

Cette modification ne vient pas porter atteinte aux orientations générales du PADD. Un nouveau débat en conseil municipal n'est donc pas nécessaire.

c) Le rapport de présentation précise qu'il n'est pas possible d'estimer les densités spécifiques entre le village et le hameau des Larris. Cette différenciation n'est pas nécessaire dans la mesure où l'augmentation de la densité à l'échelle du SDRIF s'entend à l'échelle communale.

**Réponse de la commune**

Cette précision a été apportée car les « espaces urbanisés à optimiser » identifiés au SDRIF par des pastilles ne concernent que le village, le hameau des Larris étant voué à recevoir une densification limitée. Il aurait alors été judicieux de différencier les densités sur les deux secteurs afin de ne prendre en compte dans le calcul d'augmentation du SDRIF (+10%) que la densité sur le village, et ce pour correspondre au mieux à la réalité du terrain. Mais dans la mesure où cette différenciation n'est pas possible, le paragraphe en question peut être retiré.

d) Préciser et harmoniser les surfaces prises en compte pour le calcul des densités de références sur l'ensemble du rapport de présentation.

**Réponse de la commune**

Il est en effet fait mention dans le rapport de présentation de données différentes quant à la superficie des espaces urbanisés. Ceux-ci ont parfois été arrondis, ce qui peut rendre confus le calcul des densités de référence.

Le rapport de présentation sera harmonisé en ce sens. Pour se faire et pour répondre à la demande de la DDT, les espaces urbanisés seront recalculés à partir des données « du terrain ».

e) Le scénario démographique choisi et le calcul des besoins en logements qui en découle se basent sur un horizon 2022/2023. Or l'horizon du SDRIF est 2030. Cette différence d'échéance rend confuse l'estimation de la population attendue et des besoins en logements au regard des attentes du SDRIF. La DDT conclut à une incompatibilité avec le SDRIF concernant les « espaces urbanisés à optimiser ». Les projections du PLU sont à mettre en cohérence avec le SDRIF.

**Réponse de la commune**

Le rapport fait en effet mention de projection à 2022/2023. Ces scénarii seront reportés à l'horizon 2030 sans que cela n'affecte les prévisions choisies par la commune, les besoins en logements qui en découlent et un éventuel besoin d'extension. Ce raisonnement ayant déjà été entrepris par le bureau d'études mais pas reporté dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera donc modifié en ce sens.

f) Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le PGRI.

**Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

g) Il manque le résumé non technique au rapport de présentation.

**Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

h) Compléter le projet de PLU par un document graphique en annexe reportant les espaces et secteurs contribuant à la TVB, conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

**Réponse de la commune**

L'avis du commissaire enquêteur est attendu sur ce point. Cette proposition est en effet incomprise dans la mesure où les espaces et secteurs contribuant à la trame verte et bleue sont traduits dans le plan de zonage par un classement en zone A, zone N, en EBC, ainsi qu'en « secteur de continuité écologique ».

Les justifications des pièces règlementaires du PLU peuvent être précisées afin de spécifier clairement que les éléments de la TVB sont traduits dans le règlement.

i) Le rapport de présentation doit être corrigé concernant la liste des ZNIEFF actuellement existantes sur le territoire communal.

**Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

j) Cartographier les ENS

**Réponse de la commune**

Le rapport de présentation peut être corrigé en ce sens.

k) Annexer le PPRI au projet de PLU

**Réponse de la commune**

Les annexes du projet de PLU seront modifiées en ce sens.

l) Rajouter la carte des aléas mentionnée à la page 46 du rapport de présentation

**Réponse de la commune**

Il s'agit d'une erreur de conversion du fichier word en format PDF, car la carte est bien présente sur le fichier modifiable.

Le bureau d'études veillera à ce qu'elle soit bien présente dans le document final.

m) La liste des SUP ne devrait pas comporter les SUP abrogées. Le plan des SUP est incomplet et fait apparaître une servitude AS1 qui n'existe pas sur le territoire. La liste et le plan des SUP sont donc à corriger.

**Réponse de la commune**

La liste des SUP nous a été fournie par la DDT en 2014, dans le porter à connaissance. Celle-ci à renvoyer la liste des SUP en annexe de son avis. Elles seront donc actualisées.

La SUP relative à la protection des captages d'eau n'existe effectivement pas sur la commune.

Le plan des servitudes sera actualisé.

n) Le règlement fait référence à la notion « d'espaces boisés protégés », mais cette notion n'a pas de traduction graphique. Il convient donc de définir cette notion.

**Réponse de la commune**

Il s'agit des fonds de parcelles sur le hameau des Larris, mais effectivement, le secteur n'est pas identifié au plan de zonage et la légende ne la mentionne pas. Il s'agit d'un oubli qui sera rectifié.

o) Réglementer les articles 6 et 7.

**Réponse de la commune**

L'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016 impose effectivement de mentionner un retrait chiffré pour les articles 6 et 7 relatifs aux implantations des constructions

Le bureau d'études, suite à des analyses de l'existant et conformément aux volontés communales de privilégier le remplissage sur le village (zone UA) et au contraire de limiter la densification sur le secteur des Larris (UB), propose de rajouter :

• Article UA6 : « en cas de retrait, celui-ci devra être de 1 m minimum par rapport à la voie. » « Les équipements publics ou d'intérêt collectifs peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait de 1 m minimum lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement. »

•

• Article UA7 : « Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 1 m. »

Article UB6 : « En cas de retrait, celui-ci devra être de 4 m minimum par rapport à la voie. » « Les équipements publics ou d'intérêt collectifs peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait de 1 m minimum lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement. »

La commune est d'accord avec ce principe, mais la question sera rediscutée de façon plus approfondie suite à l'enquête publique.

Les autres articles 6 et 7 du règlement répondent aux demandes de la réglementation.

p) Les articles du code de l'urbanisme doivent être mis à jour suite à la recodification de ce dernier. Les plans imprimés en format A3 ne sont pas acceptables.

### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il convient de relever que la commune s'engage à compléter le rapport de présentation pour satisfaire les recommandations des services de l'Etat portant en particulier sur :***

- les objectifs de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ;***
- l'inventaire des capacités de stationnement ;***
- le périmètre et le calcul des densités de référence ;***
- le scénario démographique et le calcul des besoins en logements qui seront étudiés jusqu'en 2030 ;***
- le rajout du résumé non technique du rapport de présentation ;***
- la compatibilité avec le PGRI ;***
- la réglementation des articles 6 et 7 ;***
- le rajout du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) dans les documents annexes au PLU.***

***Concernant l'incompatibilité avec le SDRIF, soulevée par la DDT, en matière de besoin en logements à l'horizon 2030 eu égard aux capacités d'accueil du tissu existant, le rapport de présentation indique une capacité de « remplissage » du tissu évaluée entre 10 et 15 logements. Or, le SDRIF préconise l'accueil d'une trentaine de logements à l'horizon 2030. Cette confusion découle des scénarii démographiques qui dans le rapport de présentation ont été définis à l'horizon 2023 (et pas 2030).***

***Afin de lever l'incompatibilité soulevée par la DDT avec le SDRIF, la commune propose de reporter les scénarii démographiques à l'horizon 2030 (cela n'affecte pas l'économie générale du PADD), et de recalculer la capacité de remplissage du tissu, après vérification, est plus importante que les 10 à 15 logements annoncés dans le rapport de présentation (réhabilitation du moulin = au moins 10 logements + projet de 4 logements supplémentaires).***

***Concernant la présentation graphique de la TVB (trame verte et bleue), la commune considère à juste titre que les éléments constitutifs de cette trame figurent de façon détaillée dans le plan de zonage et qu'il n'y a pas lieu de joindre en annexe au PLU un document graphique spécifique, proposition qui reste compatible avec les prescriptions de l'article R\*123-11 du code de l'urbanisme.***

### **V.2.2 AVIS DE SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT**

Les berges des étangs de la Marne n'ont pas été intégrées au zonage Nzh « pour ne pas contraindre le projet de restauration du milieu humide ». Or la réglementation de cette zone permet les aménagements visant à restaurer le milieu humide.

Si la commune souhaite y autoriser des aménagements permettant l'ouverture au public, il convient d'ajouter au règlement de la zone Nzh que « sont autorisés les aménagements nécessaires à la sécurité, la gestion, et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide ».

L'interdiction de planter des végétaux invasifs doit également figurer en zone N.

#### **Réponse de la commune**

La commune souhaite effectivement repréciser les contours de la zone Nzh afin d'y intégrer les berges, en rajoutant à la réglementation de la zone que « sont autorisés les aménagements nécessaires à la sécurité, la gestion, et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide », et ce afin de ne pas compromettre un éventuel projet de réaménagement et d'ouverture au public de cette zone, dans un souci de restauration et de valorisation

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le commissaire-enquêteur approuve ces propositions***



### **V.2.3 AVIS DE LA MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)**

a) Il manque le résumé technique au rapport de présentation, ainsi qu'une conclusion formelle à l'évaluation des incidences Natura 2000.

#### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

b) La MRAe recommande de mettre en cohérence les objectifs du PADD avec le projet communal concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### **Réponse de la commune**

Cette remarque rejoint la réserve de la DDT exposée plus haut. Les mesures envisagées par la commune sont identiques à celles exposées plus haut.

c) Harmoniser les échéances du PLU avec celles du SDRIF.

#### **Réponse de la commune**

Idem que la réserve de la DDT exposée plus haut

d) Mieux justifier le choix de localisation du camping, ainsi que les dispositions afférentes dans le règlement de la zone NL au regard des continuités écologiques ;

- affirmer ou confirmer la présence d'une zone humide sur ce secteur, par des repérages de terrain, avant d'encadrer en conséquence via le PLU les occupations du sol dans la zone NL.

#### **Réponse de la commune**

Cette recommandation remet en question :

- La présence de zone humide sur le site du camping (zone NL) ;

- La localisation du camping prévu sur cette zone, notamment en cas de zone humide confirmée.

La localisation du camping découle de l'activité de ce dernier qui dure depuis plus de 30 ans. La justification de la localisation du camping sera donc étoffée dans le rapport de présentation, avec un point sur l'historique de cette activité, qui dure depuis plusieurs décennies.

La question de la confirmation du caractère humide de la zone par des études de sol reste posée. La commune propose d'attendre le rapport du commissaire enquêteur pour savoir si des études de sol sont vraiment nécessaires.

e) Etablir la cohérence entre les dispositions réglementaires graphiques et écrites du projet de PLU et les prescriptions du PPRI et, en particulier pour ce qui concerne le projet de camping, afin de mieux encadrer les occupations du sol dans les secteurs soumis au risque inondation.

Adapter, le cas échéant, le projet de PLU en conséquence.

#### **Réponse de la commune**

Le PPRI, approuvé le 27 novembre 2009, interdit l'ouverture de terrains de camping caravanning et de parcs résidentiels de loisirs, ou l'augmentation du nombre d'emplacements. Il autorise en revanche la mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du PPRI, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements. Le PPRI impose également que ces campings soient fermés du 1er décembre au 15 mars.

La commune confirme que l'activité de camping n'a pas été vendue, et est donc toujours en activité. Son ouverture date de plus de trente ans, et ce dernier compte aujourd'hui une vingtaine d'emplacements. La justification de la localisation du camping sera donc étoffée dans le rapport de présentation, avec un point sur l'historique de cette activité, qui dure depuis plusieurs décennies

La compatibilité avec le PPRI sera également démontrée.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'analyse de la MRAe repose sur le projet de réalisation d'un nouveau camping. Ce qui n'est pas du tout le cas du fait que le terrain de camping existe depuis plus de trente ans et qu'il n'est pas envisagé de le faire évoluer en terme de superficie et d'aménagement interne.***

***Il est effectivement indispensable que le rapport de présentation décrive précisément l'historique et la situation actuelle du camping et justifie son classement en zone NL, dont le règlement doit notamment prendre en compte les prescriptions du PPRI, la préservation des continuités écologiques et la potentielle présence d'une zone humide.***

**V.2.4. AVIS DE LA CCI**

a) La réserve de la CCI porte sur l'extension de la zone UL vouée à l'activité de camping existante à l'ensemble de la parcelle n°136. Il convient par cette disposition d'assurer le maintien de l'activité de camping, dans un contexte de faible possibilité de développement (risques d'inondation et manque de disposition spatiale).

**Réponse de la commune**

La commune ne souhaite pas étendre la zone, qui viendrait :

- Consommer de l'espace agricole, puisque le reste de la parcelle est cultivé. Cette extension serait donc considérée comme de la consommation d'espaces agricoles au regard du SDRIF. Cette parcelle de 1,5 ha viendrait consommer la totalité du potentiel d'extension de la commune offert par le SDRIF. La commune affiche clairement dans son PADD sa volonté de préserver les espaces agricoles.
- De plus, la topographie du terrain, en pente, rendrait le site difficilement praticable pour une activité de camping.

b) La CCI regrette l'absence d'une orientation relative à la possibilité d'implanter des activités économiques dans le tissu urbain existant. Elle demande le rajout de cette orientation en page 7 du PADD.

Pour faire écho à cette orientation, la CCI souhaite que les entrepôts soient autorisés en zone UA, à condition qu'ils soient le complément d'une activités artisanale existante et en fixant un plafond de surface de plancher.

**Réponse de la commune**

Les dispositions réglementaires de la zone UA permettent les activités artisanales, à condition que les constructions n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup>. Le projet de réglementation de la zone tel que présenté à l'enquête publique interdit les constructions d'entrepôt.

D'une part, la commune ne souhaite pas mettre en avant sa volonté de développer les activités économiques dans le village, même si celles-ci restent permises. En effet, les potentialités de remplissage sont destinées à l'habitat en priorité. Une telle mesure remettrait donc en question la possibilité pour le tissu existant d'accueillir les nouvelles constructions d'habitation attendues par le SDRIF et par le PLU.

En second lieu, autoriser les entrepôts en zone UA, pour du stockage notamment, signifie d'augmenter les déplacements des poids lourds en coeur de village, ce qui pour la commune serait difficile aussi bien pour les camions, qui ne disposent que de 2 voies étroites au coeur de la commune, que pour les riverains qui subiraient les nuisances induites par ce nouveau trafic. Les artisans travaillant sur la commune préfèrent, le cas échéant, louer des entrepôts dans des zones d'activités plus adaptées et moins onéreuses.

Enfin, l'ajout d'une orientation générale au PADD implique de retarder la procédure car ce dernier devra être à nouveau débattu en conseil municipal, pour ensuite être arrêté de nouveau.

Pour toutes ces raisons, la commune ne souhaite pas donner suite aux demandes de la CCI concernant les activités économiques dans le village.

c) La CCI demande à ce que soit mentionné dans le PADD la volonté de développer le tourisme fluvial.

**Réponse de la commune**

Bien que la commune n'ait pas connaissance de projet en la matière sur son territoire, elle n'est pas hostile à ce développement touristique, qui rejoint sa volonté de conforter le tourisme et valoriser son patrimoine naturel. Cette mention peut être rajoutée au PADD, sans que cela ne modifie les orientations générales.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le commissaire-enquêteur prend acte des propositions de la commune.***

### **V.2.5. AVIS DE L'AVEN DU GRAND VOYEUX**

a) Inclure les berges de l'étang de la Marne dans la zone Nzh, dont la réglementation n'interdit pas les travaux d'aménagement à condition que le but soit la restauration du caractère humide.

#### **Réponse de la commune**

Cette remarque rejoint celle de Seine et Marne Environnement.

La commune souhaite effectivement repreciser les contours de la zone Nzh afin d'y intégrer les berges, en rajoutant à la réglementation de la zone que « sont autorisés les aménagements nécessaires à la sécurité, la gestion, et à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide », et ce afin de ne pas compromettre un éventuel projet de réaménagement et d'ouverture au public de cette zone, dans un souci de restauration et de valorisation de la zone humide.

b) Mettre à jour les dates du Plan National d'Action en faveur des Zones humides (actuellement nous sommes dans le 2014-2018 et non le 2010)

Mettre à jour la date du SDAGE (actuellement 2016-2021).

#### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation sera corrigé sur ces points.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le commissaire-enquêteur prend acte des propositions de la commune.***

**VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 9 avril 2018**

**Le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

**Claude POUEY**

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLU DE PRECY-SUR-MARNE  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2/2018 DU 10 JANVIER 2018

**DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
COMMUNE DE PRECY-sur-MARNE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**ELABORATION DU PLU  
DE LA COMMUNE DE PRECY-SUR-MARNE**

**Conduite du 2 février au 3 mars 2018**



**AVIS MOTIVE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif  
E17-124/77 du 12 décembre 2017**

**Remis le 9 avril 2018**



**Le Commissaire-Enquêteur  
Claude POUHEY**

## **CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

PRECY-sur-MARNE est une commune du nord du département de la Seine-et-Marne intégrée à la communauté des communes « Plaines et Monts de France » qui s'étend sur 20 communes et comprend 22 000 habitants. Le nombre d'habitants de la commune était de 801 personnes en 2012, selon l'INSEE. La superficie de la commune est de 480 hectares.

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 26/06/2001 et modifié les 3/4/2006 et 7/4/2010. En application de l'article [L. 174-3](#) du code de l'urbanisme, le POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 et le Règlement National d'Urbanisme s'applique désormais sur la commune.

La procédure d'élaboration du PLU a été engagée suite à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2013 qui a fixé :

- les objectifs poursuivis :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir ;
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination ;
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine, améliorer le cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

- les modalités de la concertation. Ces dernières ont été mises en œuvre conformément au code de l'urbanisme et à la délibération précitée et ont donné lieu en particulier à l'organisation d'une réunion publique le 24 mars 2016.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues lors du conseil municipal du 5 décembre 2015 et le projet de PLU a été arrêté par la délibération du 20 mars 2017 qui a autorisé le maire de la commune à engager la présente enquête publique. Ce dernier a acté par son arrêté n°2/2018 du 10 janvier 2018 l'engagement de la procédure d'enquête avec pour objectif l'approbation du projet de PLU communal.

.

### **BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur l'élaboration d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté communal n°2/2018 du 10 janvier 2018. En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté communal précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune (cf. annexe 3).

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes, en particulier lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Les insertions dans les deux journaux régionaux « le Parisien de Seine-et-Marne et la Marne » ont été réalisées, comme cela était prescrit, au moins quinze jours avant et huit jours après le début de l'enquête.

L'enquête a donné lieu à une dizaine de visites et à l'enregistrement de 5 interventions dans le registre d'enquête, soit sous forme écrite, soit sous forme de documents annexés au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation ainsi que des documents complémentaires qui en facilitaient la compréhension globale.

## **CONCLUSIONS ARGUMENTEES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Mes conclusions par rapport aux observations recueillies auprès du public et aux avis des personnes publiques associées sont présentées selon les 3 principales thématiques qui résultent de leur analyse détaillée le paragraphe V du rapport d'enquête :

T1 : Demandes de modification du zonage de certaines parcelles ;

T2 : Demandes de création d'un zonage spécifique pour les parcelles gérées par les entreprises VALOMAT et VEOLIA ;

T3 : Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

### **T1. Concernant les demandes de modification du zonage de certaines parcelles**

J'approuve les propositions de la commune présentées dans le paragraphe V du rapport d'enquête qui sont cohérentes avec la politique nationale de préservation des espaces naturels et agricoles édictée par le SDRIF.

### **T2. Concernant les demandes de création d'un zonage spécifique pour les parcelles gérées par les entreprises VALOMAT et VEOLIA**

Dans le POS, ces parcelles relevaient d'un sous-zonage spécifique IINC. J'approuve donc la proposition de la commune de rétablir un sous-zonage spécifique pour ces parcelles tout en soulignant que les projets d'aménagement ou de création en bord de Marne de quais et d'équipements pour le trafic fluvial devront tenir compte des prescriptions de protection de la zone Natura 2000 dont elles font partie.

### **T3. Concernant la prise en compte des avis des PPA**

Comme l'indique le paragraphe V.2 du rapport d'enquête, la plupart des avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et en particulier ceux des services de l'Etat seront pris en compte par la commune dans le dossier de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Concernant en particulier l'incompatibilité avec le SDRIF, soulevée par la DDT, en matière de besoin en logements à l'horizon 2030 eu égard aux capacités d'accueil du tissu existant, le rapport de présentation indique une capacité de « remplissage » du tissu évaluée entre 10 et 15 logements. Or, le SDRIF préconise l'accueil d'une trentaine de logements à l'horizon 2030. Cette confusion découle des scénarii démographiques qui dans le rapport de présentation ont été définis à l'horizon 2023 (et pas 2030).

Afin de lever l'incompatibilité soulevée par la DDT avec le SDRIF, la commune propose de reporter les scénarii démographiques à l'horizon 2030 (cela n'affecte pas l'économie générale du PADD), et de recalculer la capacité de remplissage du tissu, après vérification, est plus importante que les 10 à 15 logements annoncés dans le rapport de présentation (réhabilitation du moulin = au moins 10 logements + projet de 4 logements supplémentaires).

Deux points en particulier vont faire l'objet d'une clarification dans le rapport de présentation :

- la description des éléments et secteurs constituant la TVB (trame verte et bleue) et figurant de façon détaillée sur le plan de zonage ;
- la modification du rapport de présentation pour mieux préciser l'existence effective d'un camping depuis trente ans et caractériser son classement en zone NL.



**MON AVIS MOTIVE**

**Sur la forme:** je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la commune de Précy-sur-Marne et des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête. D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe « Déroulement de l'enquête » ci-dessus.

**Sur le fond :** mes conclusions argumentées ne font pas ressortir d'éléments déterminants pour exprimer une réserve.

*En conséquence, je délivre un*

**AVIS FAVORABLE**

**Au projet de PLU de la commune de Précy-sur-Marne**

**Assorti de deux recommandations**

***R1 : Expliquer dans le rapport de présentation que les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont effectivement représentés sur le plan de zonage et qu'il n'est donc pas opportun de rajouter un document graphique spécifique dans les annexes du PLU ;***

***R2 : Il est effectivement indispensable que le rapport de présentation précise l'existence du camping depuis trente ans et justifie son classement en zone NL, dont le règlement doit notamment prendre en compte les prescriptions du PPRI, la préservation des continuités écologiques et la potentielle présence d'une zone humide.***

**A Créteil le 9 avril 2018  
Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**