

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service territoires, aménagements et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité planification territoriale Sud

Affaire suivie par : Déborah Neveux
téléphone : 01.64.60.50.19
télécopie : 01.79.53.40.00
deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 26 septembre 2018

La Sous-Préfète de Provins
à
Monsieur le Maire
77130 Marolles-sur-Seine

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme
Avis de l'État

Référence : STAC 2018 -

Pièces jointes : - courrier VNF

- AP hydrocarbures
- courrier ARS
- plans des zones inondables
- un extrait de plan de zonage

Par délibération en date du 14 juin 2018, le conseil municipal de la commune de Marolles-sur-Seine a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 29 juin 2018.

Ainsi, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard, d'une part, des éléments qui s'imposent à la commune de Marolles-sur-Seine, tels qu'ils ont été communiqués dans le Porter à Connaissance du 23 avril 2018, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – La concertation

La délibération du 14 juin 2018 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre comme prévu dans la délibération du 15 décembre 2016 prescrivant la révision du PLU. Elle précise également que le conseil municipal tire le bilan de cette concertation.

Cette délibération indique aussi que la concertation a suscité des observations et réponses jointes dans un tableau en annexe à cette délibération.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale stratégique du fait de la présence de 2 sites Natura 2000 : « Bassée et plaines adjacentes » et « la Bassée » sur le territoire communal.

L'avis de l'Autorité Environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il génère une consommation de terre agricole et naturelle (80 ha p. 10 du PADD)
- il définit 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le secteur Na d'environ 13 ha composé de 2 sites : les parcs des châteaux de Saint-Donain et de Motteux destiné à permettre la réalisation de projets touristiques ou d'extensions et le secteur Nd d'environ 16 ha correspondant au site du bois de Marolles afin de permettre la création d'un port fluvial de plaisance
- il admet des changements de destination de plusieurs bâtiments agricoles pour plusieurs usages
- il admet des extensions et annexes en zone agricole (A) et naturelle (N).

Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), cette commission doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Les servitudes d'utilité publique

Le PLU contient un plan au 1/6 500 (pièce 5.D.2) ainsi qu'un tableau des servitudes d'utilité publique (pièce 5.D.1) et les fiches correspondantes. Néanmoins, ces documents appellent ces remarques :

- SUP1 : l'arrêté préfectoral n°16 DCSE SERV 83 a institué des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques en date du 9 mai 2016. Cette nouvelle servitude devra être ajoutée dans le tableau et le plan des servitudes. L'arrêté correspondant est joint en annexe au présent avis.
- la servitude PT2 liaison hertzienne Vernou-sur-Seine – Sens – Gisy les Nobles/Bois de Gisy n'est pas reportée sur le plan des SUP
- la SUP EL2 reportée sur le plan des SUP est incomplète car elle ne fait pas la distinction entre la zone A et la zone B.

Les pièces 5.D1 et plan 5.D.2 doivent être complétées en conséquence.

2.2 Le contenu du PLU

Le contenu du **rapport de présentation du PLU** est précisé à l'article L.151-4 du CU. Le rapport de présentation du PLU comporte toutes les thématiques exigées. **Si le rapport de présentation respecte globalement les dispositions de cet article, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réalisée pour les 10 années précédentes et non sur 4 ans (2008-2012) comme présentée p.40 du rapport de présentation.**

Le PLU comporte également un **règlement**. L'article A2 autorise les constructions destinées au logement des exploitants ruraux. **Afin de respecter l'article R.151-23 du CU, le règlement doit préciser que le logement doit être nécessaire à l'exploitation agricole.**

Le PLU comporte des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

(article L.151-6 du CU).

Selon l'article R,151-20 du CU, toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation doit comporter des OAP sectorielles.

Le PLU de Marolles-sur-Seine comporte 2 zone 1AU, l'une au sud-ouest du bourg et l'autre au nord-est.

Une OAP a été réalisée pour la zone 1 AU sud dit du « Chemin des Vignes ». Celle-ci devra être complétée au vu des remarques faites dans le paragraphe concernant l'habitat ci-dessous.

De plus, aucune OAP n'est prévue pour la zone 1AU au nord-est du village constituée de fonds de jardin d'habitations existantes. Une OAP devra obligatoirement être ajoutée.

2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF)

En application de l'article L.131-7 du CU, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Seine-et-Loing n'étant pas approuvé, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État. Cette compatibilité est présentée à partir de la page 7 de la partie II du rapport de présentation, puis pages 71 et suivantes.

2.3.1 - Urbanisation

- Les espaces urbanisés – Densification

• S'agissant de la surface urbanisé de référence

Les superficies de l'espace urbanisé de référence sont présentées pages 7 et 8 de la partie II du rapport de présentation (136 ha pour la surface totale et 85,10 ha pour la surface liée à l'habitat). Celles-ci sont sensiblement différentes de celles constatées par l'outil MOS (mode d'occupation du sol de l'IAU) qui sont respectivement de 96,90 ha et 75,10 ha.

Les différences entre ces chiffres sont expliquées par l'urbanisation de la ZAC de Saint-Donain (29 ha) et la prise en compte du lotissement de Saint-Donain (environ 10 ha).

Pour être intégrées dans l'espace urbanisé de référence ces surfaces doivent avoir été urbanisées avant l'approbation du SDRIF. Il conviendrait donc de mieux justifier la prise en compte de ces surfaces en espace urbanisé de référence en précisant différentes dates justifiant de l'urbanisation antérieure au SDRIF (date de création de la ZAC, réalisation des travaux de viabilisation, date des PC, ...).

• S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité habitat

La commune de Marolles-sur-Seine fait partie de la catégorie des « bourgs, villages et hameaux » (BVH). À l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Augmentation de la densité d'habitat

En 2013, la commune disposait de 671 logements sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat de 85,10 ha, soit une densité habitat de 7,9 logements à l'hectare. L'objectif du PLU à l'horizon 2030 doit permettre d'atteindre une densité minimum de 8,7 logements à l'ha.

Le PLU répertorie un potentiel de logements en densification d'environ 106 logements dont 50 dans le village, 36 en zone 1AU à l'est de la commune en fond de jardin et 20 en division de grandes propriétés, soit une densité habitat à l'horizon 2030 de 9,13 (sans tenir compte des 20 logements réalisés depuis l'approbation du SDRIF), **l'augmentation de densité humaine proposée par le PLU de Marolles-sur-Seine est donc compatible avec les prescriptions du SDRIF.**

- Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées

En 2013, la commune comprenait 1646 habitants et 353 emplois sur une surface urbanisée de 136 ha, soit une densité humaine de 14,69 à l'hectare. Pour être compatible avec le SDRIF, le PLU doit permettre d'atteindre

une densité minimale de 16,16 à l'horizon 2030.

Le PLU permet une augmentation de la population en densification estimée à 1943 habitants à l'horizon 2030 et une augmentation du niveau d'emplois estimée à 388, soit un total de 2331 personnes en 2030 ce qui correspond à une densité de 16,40 compatible avec le SDRIF.

Le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation de la densité humaine.

A noter que cette augmentation de densité est également compatible avec le SDRIF si l'on effectue les calculs avec les surfaces urbanisées de référence du MOS.

- Les capacités d'urbanisation nouvelles

La commune de Marolles-sur-Seine étant identifiée comme un BVH, une **extension** de l'espace urbanisé communal de l'ordre de 5 % est possible, à l'horizon 2030, soit pour la commune de Marolles-sur-Seine, une extension possible de 6,8 ha. Ces extensions doivent être réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant.

De plus, la commune de Marolles-sur-Seine dispose de **3 pastilles** de secteurs d'urbanisation préférentielle de l'ordre de 25 ha chacune (2 pastilles au niveau de la route de Bray pour le projet de parc Napoléon et 1 pastille au sud-ouest du bourg au niveau de la ZAC de Saint-Donain).

La totalité des extensions est estimée à 85 ha .

Au titre des 5 % d'extension des BVH, le PLU inscrit 3,8 ha d'extension du bourg (1,5 ha pour l'habitat – environ 15 logements prévus et 2,3 ha pour les équipements) au sein des zones U .

S'agissant du potentiel d'urbanisation des **2 pastilles** situées le long de la route de Bray pour le projet de parc Napoléon : le PLU a classé ce secteur en zone 2AUX d'une superficie de 56 ha ce qui en termes de localisation et de superficie respecte les 2 pastilles de l'ordre de 25 ha chacune posées par le SDRIF. La justification des 6 ha correspondant à la mutualisation des espaces d'extension au niveau du SCOT indiqué à la page 76 de la 2^e partie du rapport de présentation devra cependant être supprimé car celui-ci n'est pas encore applicable.

À signaler également concernant ce secteur que la route d'accès au futur parc par l'ouest n'a pas été prise en compte dans le projet arrêté (ni emplacement réservé, ni zonage spécifique). Le futur PLU devra s'appuyer sur la DUP en cours pour prendre en compte cette voie de desserte si nécessaire.

S'agissant du potentiel d'urbanisation d'**une pastille** au niveau de la ZAC de Saint-Donain, cette capacité d'extension est utilisée pour :

- 21 ha pour les capacités d'urbanisation restantes au niveau de la ZAC de Saint-Donain

- 4,2 ha pour la réalisation de la zone 1AU à vocation d'habitat sur le périmètre « Le chemin de la Vigne », pouvant accueillir 140 logements (à raison de 35 log/ha). Il s'agit de la 1^{ère} phase d'un programme de 350 logements d'une superficie totale de 10,43 ha dont le reste sera urbanisé dans une seconde phase. Cette surface supplémentaire d'environ 6 ha est supérieure aux capacités permises par le SDRIF. Ces terrains ont donc été classés en zone 2 AU qui n'est pas urbanisable dans le cadre du présent PLU. Elle ne le sera qu'après modification ou révision du PLU. Or, cette modification ou révision peut intervenir dans le cadre du SDRIF en vigueur. Il conviendrait donc de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU à la date de validité du SDRIF comme c'est le cas pour la zone 3AU afin d'être compatible avec le SDRIF en terme de surface d'extension.

Une zone 3 AU d'une superficie de 13,8 ha n'est pas compatible avec le SDRIF ni en terme de superficie ni en terme de localisation. Cependant, celle-ci ne sera urbanisable qu'après l'approbation d'un nouveau SDRIF (sous réserve de ses prescriptions), elle n'est donc pas comptabilisée dans les extensions. Cependant, ces parcelles étant actuellement cultivées, un classement en zone agricole protégée de toute construction serait plus approprié.

Le projet de PLU respecte les orientations du SDRIF concernant les capacités d'urbanisation nouvelle au niveau de leur superficie et de leur localisation. Il conviendra cependant de conditionner l'ouverture de la zone 2AU à l'approbation d'un SDRIF permettant cette extension.

2.3.2 – Espaces agricoles, boisés et naturels

La majorité des espaces ayant une fonctionnalité agricole sont préservés dans le projet de PLU par un classement en zone agricole ou naturelle où les constructions et installations admises sont limitées en fonction des différents secteurs. Le classement de la zone 3AU en zone agricole sera cependant à considérer.

Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF concernant les espaces agricoles, boisés et naturels.

2.3.3 - Le fleuve et les espaces en eau

Le SDRIF demande de prendre en compte les réseaux hydrographiques non seulement au titre du développement du transport fluvial, mais également au titre de la préservation de la biodiversité. L'Yonne et la Seine figure sur la carte de destination générale ainsi que divers plans d'eau.

Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques avec des trames « plan d'eau à conserver » et « plan d'eau existant ». Ces fleuves et plans d'eau traversent différentes zones et il est parfois difficile de les distinguer par rapport à d'autres trames de zonage (ex : les limites du secteur Nd se confondent avec celles de la Seine) ce qui ne permet pas une protection optimale de ces espaces.

Le projet de PLU devra repérer les espaces en eau de manière plus précise (notamment l'Yonne et la Seine) afin de mieux respecter l'orientation du SDRIF relative au fleuve et aux espaces en eau. Les remarques vues dans le paragraphe concernant le SDAGE devront également être prises en compte.

2.3.4 - Les infrastructures de transport

Le SDRIF a identifié, sur la carte de destination, un projet d'infrastructure routière, sous forme de principe de liaison : franchissement de la l'Yonne connectant la RD606 et l'A5 au niveau de l'échangeur de Marolles-sur-Seine. Il ne s'agit que de tracés de principe.

Aucun tracé n'est encore connu et le PLU ne peut donc pas faire l'objet d'emplacements réservés. Les secteurs concernés ne compromettent pas leur réalisation.

Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF relatives aux infrastructures.

Si globalement le PLU de Marolles-sur-Seine respecte les orientations du SDRIF, il conviendra de tenir compte des remarques faites précédemment.

2.4 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », soit le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021.

• Protection des milieux aquatiques

Les cours d'eau, sur le territoire communal, sont constitutifs de la trame bleue. **Ces rus n'étant pas tous représentés sur le plan de zonage, il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique.**

A cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal. (voir site de la préfecture à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieus-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-de-Seine-et-Marne>).

La restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie)

semble avoir été prise en compte, **de manière insuffisante**, dans le règlement.

Le règlement des différents secteurs concernés impose une bande d'inconstructibilité de 6 mètres uniquement de part et d'autre des berges de la Seine et de l'Yonne, **il convient que cette règle s'applique de manière générale à tous les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage.**

Dans le règlement, sont exemptés de cette règle, les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ; il conviendra de préciser sur ce point que ceux-ci sont susceptibles d'être soumis à la loi sur l'eau et nécessitent l'avis du service de police de l'eau compétent. En effet, cette orientation de programmation d'un port de plaisance pourrait s'avérer incompatible avec la disposition de préservation de la berge prévue par le PLU. Cette future installation pourrait relever de la procédure IOTA (installations, ouvrages, travaux et activités) soumise à déclaration/autorisation avec plus ou moins d'incidences sur le milieu. Des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) pourraient être à prévoir.

Le règlement assure une protection des mares qui sont identifiées sur le plan de zonage. Cependant elles n'apparaissent pas toutes sur le plan.

Afin d'assurer leur protection, il conviendra donc de reporter sur le plan de zonage **les mares et plans d'eau recensés** à partir de la carte IGN ou de prospections de terrain et d'inventaires (inventaire des mares d'Île de France de la Société Nationale de Protection de la Nature, porté-à-connaissance Seine-et-Marne Environnement). **Ainsi, le plan devra être complété.**

- Zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans ses dispositions 83 et 84 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. **Le PLU ne prend pas suffisamment en compte la problématique des zones humides (de grand intérêt sur le secteur de la Bassée) et n'en assure pas la protection (il ne rappelle que la réglementation).**

Ainsi, le plan de zonage n'identifie pas les zones humides sur le territoire communal, et le règlement ne prévoit pas non plus de zones spécifiques (Azh ou Nzh par exemple) pour celles-ci. **Il conviendra de classer en Nzh ou Azh**, sauf si l'usage des terrains indique une disparition de la zone humide, **les enveloppes de classe 2** de l'étude DRIEE, disponibles sur le site <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/>. **Il conviendra donc d'identifier ces zones sur le plan de zonage et de les protéger par un zonage et un règlement adaptés** empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tel que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

Par ailleurs, la carte des enveloppes d'alertes potentiellement humides, réalisée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie), identifie des zones humides de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide).

Au vu de l'intérêt des zones humides présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), le règlement doit mentionner, **l'existence de ces zones humides et faire un rappel réglementaire** afin d'en assurer leur protection.

À cette fin, il conviendrait d'annexer au règlement une carte couleur des enveloppes d'alertes potentiellement humides en lieu et place de la carte en noir et blanc.

Dans ce cadre étant donné les caractéristiques intéressantes de la zone 3 sur la commune, **toute ouverture de zone à l'urbanisation, sur cette zone, doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable.**

Plus spécifiquement, il existe une incohérence entre la carte relative à la trame verte de l'orientation d'aménagement et de programmation (p.8 de l'OAP), qui définit l'emplacement réservé n°13 (aménagement d'un parc public) comme faisant partie trame verte existante et les possibles impacts sur la biodiversité (abattage de tout ou partie des arbres, impact sur la zone humide) évoqués p.141 de l'évaluation environnementale.

De plus cet emplacement réservé n°13 est implanté sur une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 2. Il conviendrait que tout éventuel aménagement sur cette zone respecte le caractère humide en ayant un impact le plus limité possible et de protéger cet élément de la trame verte par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Assainissement et eaux pluviales

Le PLU de Marolles-sur-Seine ouvre d'importantes zones à l'urbanisation ce qui induit une évolution sur le système de **collecte et de traitement des eaux usées** et sur la collecte pluviale.

Si un projet de reconstruction d'une nouvelle station d'épuration sur le site actuel d'une capacité de 7000 EH est étudié, les adaptations à apporter au système de collecte ne sont pas abordés.

De plus, le projet de PLU comporte un plan des réseaux d'assainissement et un plan de zonage. Il conviendra de mettre à jour le plan de zonage, celui-ci par exemple ne mentionne pas la zone de la « Croix Saint-Jacques » ou les zones d'urbanisation futures.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, il est prévu une gestion et une limitation des rejets directs par le règlement.

Ainsi, le règlement (article 8) des différentes zones indique que « Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ». Il conviendra de modifier et préciser cette disposition comme suit : « Le rejet de ces eaux ~~en rivière~~ doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents (Police de l'eau pour un rejet dans le milieu naturel ou maître d'ouvrage du réseau pour un rejet dans un réseau pluvial).

Il conviendra également d'adapter le réseau des eaux pluviales existant en terme de capacité ; les installations actuelles étant insuffisantes par rapport aux capacités d'extension prévues par le PLU.

Le présent projet de PLU doit être modifié pour prendre en compte remarques vues ci-dessus concernant la protection des zones humides, des milieux aquatiques ainsi que la capacités des réseaux assainissement et eaux pluviales afin d'assurer une meilleure compatibilité au SDAGE.

2.6 – Le PDUIF et le PLD

La commune de Marolles-sur-Seine est concernée par le PDUIF et le PLD de l'ancienne CC2 F approuvé le 11/04/2016. Dans le cadre des actions définies dans le PLD CC2F concernant Marolles-Sur-Seine, il faut noter que le PLU ne reprend pas de manière précise les mesures à mettre en place telles que :

- **Action 1** : Poursuivre la réflexion sur la création de nouveaux franchissements sur la Seine et l'Yonne. Le Parc d'attraction dédié à Napoléon pourraient venir encourager et justifier la création d'un pont sur l'Yonne (volonté affichée dans le SDRIF) (page 46 du PLD)

- **Action 2** : Agir en matière de sécurisation des déplacements :

- ✓ Aménagement de pacification de voirie : Grande rue (page 57 du PLD)

- ✓ Sécuriser les intersections des axes structurants pour tous les modes : croisement D411 et D29 (page 59).

- **Action 13** : Développer des liaisons cyclables structurantes à l'échelle de la CC2F (page 112)

- ✓ un axe Montereau – Cannes-Écluse – Marolles-Sur-Seine matérialisé par de la piste ou bande cyclable - 9,2 km

- ✓ un axe Marolles-sur-Seine – Courcelles-en-Bassée – St Germain-Laval via la D18 matérialisé par de la bande cyclable-9,1 km

- ✓ un axe Marolles-sur-Seine – Barbey – Misy-sur-Yonne via la D29 matérialisé par de la bande cyclable- 6,8 km.

-Action 14 : Installer des espaces de stationnement vélo sur l'espace public

- ✓ Il apparaît nécessaire de réaliser l'aménagement de 3 abris à vélos couverts.

Tous ces éléments avaient déjà été pris en compte dans le PAC communal, communiqué le 23 avril 2018, en page 4 dans sa partie II.2.6 – PDUIF – PLD. Il serait judicieux que le PLU de Marolles-Sur-Seine intègre ces actions.

- **Maillages, Liaisons douces et cycles**

Le Rapport de Présentation fait le constat qu'aucune piste cyclable proprement dite n'existe dans le territoire communal. Dans les OAP, page 5, il est noté la nécessité « d'étudier un schéma des circulations douces ». Le cheminement des piétons et vélos a bien été représenté sur la carte en page 8, cependant, les éléments suivants sont manquants : l'aménagement de pacification de la voie « Grande Rue » (Action 2 du PLD), la sécurisation du croisement D411 et D29 (Action 2 du PLD), les liaisons cyclables prévues en Action 13 et la localisation des espaces de stationnement vélo sur l'espace public (Action 14)

- **Stationnement**

- **Les vélos :**

En application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, le **décret et l'arrêté du 13 juillet 2016**, modifié par **l'arrêté du 3 février 2017** précisent les **normes de stationnement vélo applicables dans les constructions nouvelles**. Ce décret et cet arrêté modifient le code de la construction et de l'habitation (abrogation de l'arrêté du 20 février 2012).

Ces nouvelles règles ne sont pas indiquées dans le règlement du PLU. Celles-ci sont rappelées dans l'annexe jointe.

- **Les voitures :**

Limitier l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Ces normes plafond sont définies selon un zonage figurant en page 150 du PDUIF.

Le décret n°2016-968 précise également qu'un pourcentage des places de stationnement des bâtiments neufs doit pouvoir accueillir un point de recharge pour véhicule électrique.

2.5- L'habitat

Le PLH du Pays de Montereau (en voie d'adoption) fixe, conformément aux objectifs du SRHH, à la Communauté de communes (CC) du Pays de Montereau un objectif de production de logements de 215 logements par an dont 14 LLS a minima, jusqu'à son échéance soit 2022.

L'objectif de production de logements assigné à la commune, rattachée au groupe des communes urbaines, est de 43 logements sur la durée du PLH, soit 7 logements/an dont 2 logements locatifs sociaux et ce jusqu'à l'échéance 2022.

Le PLH établit un diagnostic et fixe des objectifs à l'échelle communale. Il indique que la très grande majorité des logements de la commune sont individuels et plus de 12 % sont occupés par des locataires. Il n'y a cependant pas de besoins identifiés sur le parc de logements.

Le rapport (p.77 – partie 2) mentionne bien le PLH de la CC comme un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible et indique correctement les objectifs de production fixés à la commune.

Le projet de PLU annonce une programmation de 220 logements en vue d'assurer la poursuite d'une croissance démographique modérée, permettant d'atteindre un seuil de 2 000 habitants en 2030 (la commune compte 1 743 habitants en 2017). **La programmation du PLU dépasse largement l'objectif fixé par le PLH.**

Le potentiel identifié en densification permettrait d'accueillir environ 106 logements. Un potentiel en extension est inscrit sous la forme d'une zone 1AU avec une 1ère tranche de 4 ha sur le périmètre « Le chemin de la Vigne », pouvant accueillir 140 logements (à raison de 35 log/ha).

Le PADD (p.6) pose l'objectif du maintien d'une croissance démographique visant à atteindre environ 2 000 habitants en 2030. Pour cela, les moyens évoqués visent des opérations en cours, la mobilisation d'un potentiel foncier pour développer l'habitat, la densification de la ville et enfin l'augmentation de l'offre de logements locatifs sous différents statuts d'occupation.

Les moyens opérationnels développés (p.51 du rapport – partie 2) proposent :

- un phasage des opérations, ce qui est introduit via une première tranche d'aménagement ;
- l'exigence d'une densité minimale (la densité exigée par le SDRIF doit être respectée) ;
- la définition d'un quota de chaque type de logement conformément au PLH. Ceci doit être traduit par la fixation dans l'OAP d'un quota de chaque type de logement.

Sur ce dernier point, l'OAP n'est pas très explicite et difficilement compréhensible. En effet, si la légende fait apparaître un carroyage pour de l'habitat de type intermédiaire (maisons de ville) et un autre pour de l'habitat de type pavillonnaire, ces principes ne sont pas repérables sur le schéma. **Le schéma d'aménagement avec l'indication des typologies de logements doit être vérifié. De même, elle n'impose pas une part de locatif contrairement aux orientations du PADD en matière de diversification du parc.**

Il peut être aussi relevé que le règlement de la zone 1AU, s'il admet des logements de petite taille (à partir de 30 m², conformément à l'article L.151-14 du CU), il ne mobilise pas d'autres outils : bonus de constructibilité (L.151-28), part de LLS (L.151-15), emplacement réservé pour du LLS (L.151-41) par exemple, qui permettraient d'assurer la traduction réglementaire à la fois de l'orientation du PADD et des exigences du PLH.

Le projet de PLU doit être renforcé du point de vue réglementaire (OAP et règlement) pour assurer la diversification du parc de logements inscrite au PADD et ce, conformément au PLH.

Par ailleurs, il faut rappeler que l'article L.153-27 du CU impose au conseil municipal de procéder au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de sa satisfaction des besoins en logements. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du Conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU. Le PLU propose une liste d'indicateurs (p.167 du rapport - partie 2) mais aucun ne porte sur l'évolution du parc de logement.

Pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH sur la commune, il y a lieu de compléter la liste par le nombre de logements autorisés ainsi que la typologie (indicateurs proposés en synthèse des éléments du diagnostic, p.5 pièce OAP).

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 20/12/2013 a fait l'objet d'un avenant n°1 par arrêté préfectoral du 28/12/2015. Il est précisé, à l'article 1.2.3, que « la commune de Montereau-Fault-Yonne, ou la CC des deux Fleuves, lorsque qu'elle aura la compétence gens du voyage, est tenue dans un délai de deux ans suivant la publication du présent avenant au schéma départemental de lancer la réalisation d'une aire permanente d'accueil de 30 places".

Il s'agit ici d'une réserve émise par l'État et pour laquelle une proposition de localisation doit être faite dans le PLH avant son adoption définitive.

La commune est ainsi susceptible d'être impactée par les dispositions inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui prescrit, sur le territoire de la CC du pays

de Montereau, la réalisation de 30 places en aire d'accueil.

La thématique de la diversification du parc, évoquée dans le PADD devra faire l'objet d'une déclinaison réglementaire pour assurer une cohérence interne au PLU. Des indicateurs doivent aussi être proposés pour assurer l'évolution du parc de logements et permettre le suivi des orientations du PLH.

Également, la commune est susceptible d'être impactée par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui exige sur le territoire de la CC la réalisation d'une aire d'accueil.

2.6 – Préservation de l'environnement

2.6.1 – La trame verte et bleue (TVB) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Une carte de la trame verte et bleue a été élaborée à l'échelle de la commune (p. 66 du rapport de présentation), ce qui est apprécié.

Cependant le **corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes** présent sur la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE n'apparaît pas.

Afin de participer au maintien de ce corridor, il serait opportun, **sur la zone Uxa, d'identifier et de protéger certains boisements, haies ou ripisylves par le biais de l'article L 151-23** du code de l'urbanisme.

De plus, il existe une **incohérence** entre les cartes de la trame verte des orientations d'aménagement et de programmation (p.8 et 9 de l'OAP) qui identifient certains terrains en zone UB au nord de la zone 2AU en tant qu'éléments de la trame verte existante et à préserver et les cartes p.10 et 11 du même document, qui identifient ces zones comme zones urbanisables.

Enfin, dans le cadre de la préservation des corridors et continuum de la sous-trame bleue, il serait opportun **d'identifier et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L. 151-23** du code de l'urbanisme.

2.6.2– Sites Natura 2000 et évaluation environnementale

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000 « Bassée et plaines adjacentes » et « la Bassée ».

- Description du site « La Bassée » : La liste des espèces justifiant la désignation du Site Natura 2000 (présentée p49 du rapport de présentation) est fautive (elle est incomplète et mentionne des espèces non concernées). De plus il conviendra d'indiquer les types d'habitats présents sur le site.

- Description du site « Bassée et plaines adjacentes » : La liste des espèces d'oiseaux est incomplète. (p52 du rapport de présentation).

Le PLU ne protège pas suffisamment les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « La Bassée ». Il convient de protéger, de manière systématique, les habitats forestiers d'intérêt communautaire, par un classement en espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. La protection sous forme d'élément de paysage à protéger (article L.151-23 du code de l'environnement) n'étant pas suffisante. Par ailleurs, les autres habitats d'intérêt communautaire mériteraient quant à eux, un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'environnement.

Les boisements du site de la « héronnière des Motteux » (en zone Nc) ont perdu leur classement en espace boisé à conserver, à protéger ou à créer en faveur d'une protection sous forme d'élément de paysage à protéger. **Au vu des enjeux, cette protection n'est pas suffisante, il convient de rétablir la protection sous forme d'EBC.**

D'une manière générale, il existe une incohérence entre le classement en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage à protéger et la réalité du terrain.

En effet, ces deux classements sont appliqués, indifféremment, sur des zones boisées mais aussi semi-naturelles (par exemple au sud-est de l'écluse de la Brosse, le classement n'est pas appliqué à la totalité du boisement (parcelles 8, 81,82 et 90 non classées).

Il conviendrait de définir une logique de classement, avec par exemple, des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sur les secteurs boisés présentant un intérêt écologique fort et un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'environnement, pour les peupleraies et les milieux ouverts ou semi-ouverts.

Le PLU présente une évaluation environnementale insuffisante. De nombreuses remarques sont à faire :

- Concernant l'état initial de l'environnement, il existe une incohérence entre le contenu de la carte (p. 99) qui présente les habitats naturels du site du SIC « La Bassée » (issus de la carte n°8 du DOCOB) et sa légende qui est relative aux habitats d'espèces piscicoles (issue de la carte n°11 du DOCOB). **Il convient de corriger ce point.**

Les données les plus récentes, concernant les différentes espèces d'oiseaux, présentées, notamment dans l'évaluation environnementale, sont de 2010. **Des données plus actuelles doivent être utilisées. Il aurait été judicieux de se rapprocher des animateurs des sites Natura 2000, à savoir l'AGRENABA pour le site « La Bassée » et la FDC77 pour le site « La Bassée et plaines adjacentes ».**

- Le projet de port fluvial sur le site du bois de Marolles (secteur Nd) **est insuffisamment décrit** (dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale) et ne permet pas d'apprécier son importance.

L'évaluation environnementale n'a, à priori, pas étudié les effets du projet.

L'évaluation des incidences du projet notamment sur la zone Natura 2000 (ZPS) **est insuffisante**. Elle ne présente pas les mesures d'évitement qui ont été envisagées. Ce projet, en zone Natura 2000, est sur une zone potentiellement humide de classe 2 (étude DRIEE). Un autre emplacement mériterait d'être étudié.

En outre, les remarques contenues dans le paragraphe sur les STECAL ci-après devront également être prises en compte.

- Les changements de destination des fermes dans le secteur A1, autorisés dans le règlement, sont très nombreux (industrie, commerce, entrepôts, bureaux...) et peuvent, pour certains d'entre eux, avoir une incidence notable sur le site Natura 2000. Il est à noter que, par exemple, la ferme de la Muette est incluse dans la ZPS « Bassée et plaines adjacentes ».

L'analyse des incidences (p147) indique que le règlement permet dans cette zone de cadrer ces évolutions et de les limiter.

Il apparaît que ce règlement n'apporte pas les garanties permettant de conclure à une absence notable d'incidence.

Il conviendrait de limiter les changements de destination au sein du secteur A1. En outre, les remarques contenues dans le paragraphe sur les changements de destination ci-après devront également être prises en compte.

- Le projet de PLU évoque le comblement de plans d'eau en zone A2 pour compenser la consommation d'espaces agricoles du projet du parc Napoléon (prévu en zone 2AUX). **Il est à noter que cette proposition n'a pas été validée à ce jour.**

Sur ces plans d'eau, il n'est pas fait état des enjeux naturels, en l'absence de données naturalistes exprimées dans l'évaluation, alors que le site est en zone Natura 2000 et est susceptible de constituer un habitat pour les espèces de la ZPS (présence de l'étang des Seiglats à proximité) et de la ZSC. De ce fait, l'incidence de ce projet de comblement sur le site Natura 2000 est insuffisamment évaluée.

- Essences végétales locales: Il convient d'annexer au règlement la liste des essences locales recommandées qui est mentionnée dans l'article 5 des différents secteurs.

- Haies : Il serait opportun d'identifier et de protéger les haies d'intérêts écologiques sur le territoire par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Affouillements et exhaussements de sols : Le règlement de la zone A, autorise les affouillements et exhaussements de sols ainsi que les Installations de Stockage de déchets Inertes (ICPE). Cette prescription semble trop ouverte (secteur A1 et A2) et non limitative. L'incidence sur les sites Natura 2000 n'a pas été évaluée.

L'évaluation environnementale est par conséquent insuffisante, dans la mesure où l'ensemble des enjeux environnementaux, au-delà de Natura 2000, n'est pas étudié sur ce secteur. Il convient cependant de noter que l'évaluation environnementale fait l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale.

2.6.3 - Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La liste des ZNIEFF (p.55 du rapport de présentation) ne mentionne pas la ZNIEFF de type 1 « Plan d'eau de l'Orme » (ID régional 110620003) présente sur la commune.

Il conviendra, par ailleurs, de mettre en cohérence la liste des ZNIEFF (p.156 du rapport de présentation) qui fait état de 6 ZNIEFF et la liste précédemment évoquée (qui fait état de 8 ZNIEFF + une manquante).

2.8 2.7 – Risques et nuisances

2.7.1 – Risque inondation

- L'Yonne

La commune est concernée par le risque inondation de l'Yonne (PSS Vallée de l'Yonne approuvé par décret du 13/01/1964).

Celui-ci est présenté dans le rapport de présentation et les règles sont reprises dans le règlement.

L'enveloppe du périmètre de protection a été intégrée au plan des SUP, mais dans ce dernier, les zones A et B ne sont pas définies. Un extrait du plan original du PSS est joint en annexe.

Il est à noter qu'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yonne est en cours d'étude. Une fois approuvé celui-ci remplacera le PSS.

- La Seine

La Seine, située dans le Bassée, n'est pas couverte par un PPRI. Toutefois, une carte des plus hautes eaux connues (PHEC) existe. Cette carte n'a pas de caractère opposable, elle est purement informative. Elle est intégrée au rapport de présentation.

- Risque rupture de barrage du réservoir Seine ou lac de la forêt d'Orient

La commune de Marolles-sur-Seine est concernée par le risque rupture des barrages Marne Seine et Aube. Les communes soumises à ce risque dans le département sont dans la dernière zone dite zone d'inondation. L'enveloppe de cette zone d'inondation est assez proche de l'enveloppe des PHEC de la Seine. Toutefois, la vitesse d'écoulement des eaux serait ici très certainement plus importante. Les délais d'arrivée des ondes de submersion selon le barrage concerné sont :

- barrage réservoir Marne entre 42 et 62 heures
- barrage réservoir Aube entre 32 et 51 heures
- barrage réservoir Seine entre 28 et 48 heures.

La commune est présente dans au moins deux PPI lac réservoir (Marne et Aube). Vous trouverez en annexe une cartographie reprenant la zone submergée par la rupture du barrage de l'Aube sur la commune de

Marolles-sur-Seine.

2.7.2 – Risques technologiques

- Le risque industriel

Le PLU de Marolles-sur-Seine n'a pas identifié les 9 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) implantées sur le territoire communal dont une classée SEVESO « seuil bas ». **Le PLU devra donc être complété afin de tenir compte de ces ICPE.**

- Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune est concernée sur son territoire par un risque de TMD dû à la présence de canalisations de gaz (SUP). Le tableau et le plan des SUP devront être complétés sur ce point.

2.8 – Autres prescriptions

2.8.1 – Infrastructures et Déplacements

- **Bruit aux abords des Infrastructures de Transports Terrestres**

La commune est concernée par l'A5 et la ligne de TGV Combs la Ville à St Louis classées au titre des infrastructures de transports terrestres bruyantes par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV du 19/05/1999.

L'arrêté préfectoral et ses annexes ont été joints au dossier de PLU. Le règlement des zones A et N a pris en compte cet arrêté mais pas celui d'autres zones également concernées par ces infrastructures (notamment la zone UC et UX). Le règlement des zones concernées par un périmètre d'isolement phonique devra être complété.

De plus, le PLU ne comporte pas de documents graphiques reportant ces périmètres de bruit et permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il conviendrait de compléter le règlement des zones urbaines du PLU afin de mieux prendre en compte les nuisances dues à ces infrastructures et d'y adjoindre un plan à une échelle permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Inconstructibilité le long des grands axes routiers**

La commune est concernée par l'autoroute A5 et la RD411 classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés de la commune, il est édicté un principe d'inconstructibilité de 75 m (ou 100 m) de part et d'autre de la RD411 (ou de la RD411 déviée) et de 100 m de part et d'autre de l'A5, sauf en cas de démarche de projet urbain.

Le règlement du PLU a pris en compte ces périmètres d'inconstructibilité dans les différentes zones concernées.

Or, il est indiqué à plusieurs reprises dans le règlement que ce principe d'inconstructibilité ne s'applique pas pour les secteurs dont l'urbanisation est justifiée par un « projet urbain » exposé dans le PADD (ex : art. UB 3.3). Aucun projet urbain n'étant intégré dans le PADD, cette disposition est inapplicable.

Par ailleurs, le règlement de la zone UH prescrit un périmètre de 40 m au lieu de 100 m le long de la RD411 déviée et le règlement de la zone IAU ne définit pas de périmètre. Pour déroger à ce principe d'inconstructibilité un projet urbain pour chacune de ces deux zones est intégré à la p.84 du rapport de présentation et non dans le PADD.

D'autres zones de la commune également concernées par cette règle ne l'ont pas prise en compte dans leur règlement. C'est le cas de la zone UX. Le rapport devra alors justifier que celle-ci est déjà suffisamment urbanisée et n'est pas concernée par ce principe d'inconstructibilité.

Enfin, dans un souci de lisibilité, il serait judicieux de reporter lisiblement le tracé des axes routiers et leur dénomination (notamment entre la RD411 et la RD411 déviée) afin de déterminer facilement le périmètre d'inconstructibilité.

• **Cartes de bruit stratégiques (application de la directive européenne sur le bruit n°2002/49/CE)**

Pour information les cartes de bruit des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30 000 passages de trains par an ont été arrêtés le 13 juillet 2018. Elles seront prochainement disponibles sur le site internet de la préfecture.

Elles indiquent des zones de dépassement de seuil routier le long de la RD411.

Il conviendra donc de porter une attention toute particulière sur la prise en compte de la thématique bruit lors de la réalisation notamment des zones 2AU, 1AU et 3AU.

2.9 – Dispositions réglementaires

STECAL

Conformément à l'article L.151-13 du CU, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles peuvent être autorisées ... des constructions.

A ce titre, le PLU définit 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le secteur Na d'environ 13 ha composé de 2 sites : les parcs des châteaux de Saint-Donain et de Motteux destinés à permettre la réalisation de projets touristiques ou d'extensions et le secteur Nd d'environ 16 ha correspondant au site du bois de Marolles afin de permettre la création d'un port fluvial de plaisance.

Sont autorisés dans les 2 STECAL, l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions existants et leurs annexes ainsi que leur extension dans la limite globale de 20 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.

Le règlement devra être complété afin de préciser les conditions de hauteur pour les annexes.

Sont autorisés, en sus, dans le secteur Nd, les ouvrages et installations nécessaires à l'aménagement d'un port fluvial et la construction d'une capitainerie.

Le règlement devra être complété afin de préciser des règles d'emprise pour la construction de la capitainerie afin de limiter la constructibilité de ce STECAL.

De plus, le règlement devra rappeler la condition du maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone imposé par l'article L. 151-13 du CU pour les deux STECAL.

Extensions des bâtiments d'habitations en zone agricole, naturelle et forestière

Conformément à l'article L.151-12 du CU, le règlement des zones N et A admet les annexes et les extensions dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement est incomplet. Des conditions de hauteur ont été fixées en zone N pour les extensions mais pas en zone A, ni pour les annexes. De plus, si l'emprise au sol est limitée pour l'aménagement et les extensions en zone A et en zone N, elle ne l'est pas pour les annexes. Le règlement doit aussi être complété sur ce point. Par ailleurs, la rédaction devra être revue car il semble qu'il y ait confusion entre aménagement et annexe.

Changement de destination des bâtiments agricoles

Conformément à l'article L.151-11 du CU, le règlement peut, dans les zones agricoles et naturelles, désigner des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Le PLU de Marolles a identifié, en zone agricole, 4 fermes pouvant faire l'objet d'un changement de destination : la ferme la Muette, la ferme du Moulin, la ferme Saint-Donain et la ferme localisée route de Barbey comme le précise le rapport de présentation (partie II - p. 58).

Les bâtiments identifiés sur les plans de zonage en zones A1 et A2, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, correspondent à ces fermes. Cependant, au vu des documents graphiques, l'ensemble des bâtiments répertoriés dans le rapport, n'est pas cartographié avec la trame rouge prévue pour ce changement de destination (une trame plus claire a parfois été appliquée) ce qui rend l'application de l'article L.151-11 sur ces bâtiments impossible. **Les documents graphiques devront donc être revus sur ce point.**

Le règlement de la zone A1 admet divers changements de destination sous certaines conditions. **Il devra être complété afin de préciser que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site.**

Le règlement de la zone A2 n'admet pas le changement de destination. Or, 2 des 4 fermes sont situées en zone A2. **Le règlement de la zone A2 devra être complété sur ce point ou les 2 fermes en question intégrées en zone A1.**

Emprise au sol

En lien avec la consommation d'espace, les dispositions réglementaires des zones urbaines ne favorisent pas la densification : le règlement de la zone UA limite l'emprise au sol à 30 %. Elle peut être portée à 100 % pour les parcelles de moins de 200 m² sauf qu'un coefficient de non imperméabilisation s'impose sur 50 % de la parcelle (l'emprise au sol de la construction sur ces petites parcelles ne peut être que de 50 %). Le règlement de la zone IAU limite quant à lui l'emprise au sol à 40 % pour les collectifs ou individuels accolés ou 30 % pour les individuels non accolés. La distinction entre individuel et collectif est illégale et devra être supprimée.

2.10 – Délimitation des zones A et N

Sur le plan de zonage, certains secteurs agricoles avérés sont identifiés **en zone N et non en zone A et inversement**, ce qui nous semble devoir être corrigé (ceci afin d'être conforme avec l'usage du sol). Des sous-secteurs de zone A pourraient être définis, si besoin, afin d'apporter des prescriptions particulières notamment en terme de protection de ces espaces au niveau naturel.

Par ailleurs, certains secteurs identifiés A2, (zone où sont autorisées les exploitations de carrières), comportent d'anciennes carrières déjà exploitées et ayant fait l'objet d'une remise en état. Il conviendra le cas échéant d'affecter un classement à ces secteurs qui correspondent à la vocation de la zone (A1 ou N, notamment sur le secteur de l'Orme, des Refuges et du Carreau Franc).

Une partie du secteur A2, **située dans un méandre de « la Vieille Seine »** au sein du site Natura 2000 (ZSC « La Bassée »), est constituée d'un habitat d'intérêt communautaire (chênaie-frênaie alluviale) constitutif (voir l'extrait du plan de zonage repérant ce boisement joint en annexe).

Il conviendra de classer cette zone en zone naturelle et de protéger le boisement par un classement en espace boisé à conserver, à protéger ou à créer.

En conclusion,

Le projet de PLU de la commune de Marolles-sur-Seine, arrêté le 14 juin 2018, reçoit un **avis défavorable**.

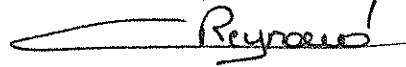
En effet, il nécessite de nombreuses modifications et compléments, notamment pour :

- assurer la conformité au code de l'urbanisme :
- compléter le plan et la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), supprimer les dispositions illégales du règlement
- assurer une complète compatibilité au SDRIF en n'ouvrant la zone 2AU qu'après 2030
- assurer la compatibilité au SDAGE en assurant une meilleure protection des cours d'eau et des zones humides
- prendre en compte les différentes remarques concernant l'habitat
- mieux préserver l'environnement notamment les sites Natura 2000
- mieux tenir compte des risques inondation, rupture de barrage et les risques technologiques
- compléter l'évaluation environnementale.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

Pour terminer, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte, après l'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

La Sous-préfète

Laura REYNAUD

3 – OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

- Présentation des documents graphiques

Les limites de zones sont parfois difficiles à cerner. Les couleurs des zones sont parfois assez semblables et d'autres à-plat de couleur supplémentaire (ex : plans d'eau, boisements,...) viennent perturber la lecture du zonage.

Par exemple, les limites du STECAL Nd réservé à un port de plaisance sont difficiles à déterminer. Il convient de revoir cette présentation graphique.

De même, la trame des espaces boisés à conserver, à protéger et la trame des éléments de paysage à protéger sont similaires et peuvent être confondues. Il convient de modifier ces trames.

- Structure thématique du règlement

Le présent règlement a repris la nouvelle structure du règlement mais a conservé le paragraphe « Caractère et vocation de la zone » où sont indiquées dans un encadré les destinations et sous-destinations admises sans condition. Cet encadré devra être intégré dans l'article 1 des différentes zones avec les destinations interdites et soumises à condition. De plus, une mise en cohérence des dispositions est à réaliser. En effet, des destinations y sont admises sans condition puis des conditions sont listées (ex : en zone UA sont admises sans condition les hébergements hôteliers et touristiques dans « caractère et vocation de la zone », puis soumis à la limite de 20 chambres à l'article UA1.

- Logement en zone A

Sont autorisées en zone A les constructions destinées au logement des exploitants ruraux. Il doit être précisé que ce logement doit être nécessaire à l'activité agricole. De plus, il convient de supprimer la condition de surface minimale d'assujettissement (SMA) qui n'a pas à apparaître dans le règlement et qui de plus ne fait référence à aucune construction dans le présent règlement.

- Performances énergétiques et environnementales

Les articles du règlement relatifs aux obligations de performances énergétiques et environnementales précisent que les constructions doivent, dans le cadre du développement durable et de la préservation de l'environnement, prendre en compte tout ou partie d'une liste de 4 prescriptions.

Or, certaines de ces prescriptions sont inutiles car déjà prévues par la réglementation thermique en vigueur (ex : prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie), et d'autres sont imprécises (ex : utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables).

Cela ne permet pas de rechercher des performances renforcées, conformément aux possibilités offertes par le CU qui prévoit que « le règlement peut [...] imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées ».

Référence au SCOT Seine-et-Loing

Le STECAL Nd admet l'aménagement d'un port de plaisance et d'une capitainerie. Ceux-ci ne pourront cependant être réalisés que dans le cadre d'un développement global à l'échelle du SCOT Seine-et-Loing. Il convient de préciser que tant que ce dernier ne sera pas approuvé, cette disposition restera inopérante.