

GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Monsieur Laurent CATHALA, Président

Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL

Service : Urbanisme

Suivi par : Aurélie PEREIRA

Mail : secretariat-urbanisme@marollesenbrie.fr

Tél. : 01 45 10 03 32

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir

Marolles-en-Brie, le 4 mars 2025

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n° CT 2024.5-103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune de Marolles-en-Brie, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.

Alphonse BOYE
Maire de Marolles-en-Brie



PJ : Liste des observations sur le projet de PLUi

Mairie de Marolles-en-Brie Place Charles de Gaulle 94440 Marolles-en-Brie	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Délibération n° 0002/2025	Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Conseillers en exercice : 27 Présents : 17 Pouvoirs : 08
Absents : 02 Votants : 25

L'an deux mil vingt-cinq, le 13 février à 19 h30,
Le Conseil Municipal légalement convoqué le 06 février 2025, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence d'Alphonse BOYE, Maire,

Présents : Alphonse BOYE, Maire.

Vanessa HANNI, Alain BOUKRIS, Anne FERREIRA, Jean-Luc DESPREZ, Céline MONASSA, adjoints au Maire.

Roland TIBI, Jean-Pierre VANHAVERE, François ELIE, Caroline DELISSE, Mehdi BELLOUTH, Grégory NGUYEN, Benjamin GAUDON, Joël VILLAÇA, Claude DUROUX, Djamel MELLOUK, Annick CLERT, conseillers municipaux

Absents représentés : Pauline BISQUERT représentée par Vanessa HANNI, Arnaud DESSAINT représenté par Alphonse BOYE, Mathias ALONSO représenté par Jean-Luc DESPREZ, Dominique HUMEZ représentée par Anne FERREIRA, Samantha CRISIAS représentée par Caroline DELISSE, Noémie ARNOFFI représentée par Roland TIBI, Stéphanie COUCHOUX représentée par Alain BOUKRIS, Dominique MAIGNAN représentée par Joël VILLAÇA

Absents : Bernard KAMMERER, Jean-Charles JOULAIN

Monsieur Grégory NGUYEN a été nommé secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-19 et suivants;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.134-7, L. 153-15 et R. 153-5 ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2021.3/034 du 9 juin 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération conseil municipal n°0067/2023 du 4 décembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2023.5/096 du 13 décembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme Travaux et Logements du 6 février 2025 ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté est soumis à l'avis des communes membres de Grand Paris Sud Est Avenir qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, en application des articles ;

Considérant que l'avis des communes sera joint au dossier soumis à enquête publique ;

Considérant le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 susvisée ;

Considérant la liste des observations du projet de PLUi de la commune annexée à la présente délibération et qui sera jointe au dossier soumis à enquête publique ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,
A l'unanimité

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir.

ARTICLE 2 : APPROUVE la liste des observations du projet de PLUi arrêté et annexée à la présente délibération.

ARTICLE 3 : DEMANDE à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir de tenir compte de ces observations du projet de PLUi arrêté dont la liste est annexée à la présente délibération.

ARTICLE 4 : DEMANDE à l'établissement public territorial Grand paris Sud Est Avenir de joindre la présente délibération et la liste des observations du projet de PLUi arrêté et annexée à ladite délibération au dossier soumis à enquête publique

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'exécution de la présente délibération et à signer tout document y afférent.

ARTICLE 6 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne
- Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand paris Sud Est Avenir.

CERTIFIE CONFORME

MAROLLES-EN-BRIE, le 13 février 2025



Grégory NGUYEN
Secrétaire de séance



Alphonse BOYE
Maire de Marolles-en-Brie

Le présent acte est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE MAROLLES-EN-BRIE

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite
(avec en **gras rouge/rouge barré**
les évolutions souhaitées en cas
de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne
seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour
informer la commission d'enquête, et
procéder à la modification du dossier
pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera
pas traitée.



**Uniquement pour les OAP et
les documents graphiques**

Sous un seul document
dénommé comme l'intitulé de
l'observation + n° de
l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique	Erreur ! Signet non défini.
2.1.2 Etat initial de l'environnement	Erreur ! Signet non défini.
2.2 Justifications des choix	Erreur ! Signet non défini.
2.3 Évaluation environnementale.....	Erreur ! Signet non défini.
4.1 OAP Thématiques	Erreur ! Signet non défini.
4.2 OAP Sectorielles.....	Erreur ! Signet non défini.
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques	4
5.2 Lexique.....	Erreur ! Signet non défini.
5.3 Destinations / Sous-destinations	Erreur ! Signet non défini.
5.4 Fiches des indices	Erreur ! Signet non défini.
5.5 Règlement de la zone UP	Erreur ! Signet non défini.
5.6 Annexes règlementaires	5
6.1 Plans de zonage	6
6.2 Plans de mixité	Erreur ! Signet non défini.
6.3 Plans de stationnement.....	Erreur ! Signet non défini.
6.4 Plans masses.....	Erreur ! Signet non défini.
6.5 Plans de nivellement	Erreur ! Signet non défini.
7.1 Servitudes d'utilité publique	Erreur ! Signet non défini.
7.2 Annexes sanitaires	Erreur ! Signet non défini.
7.1 Annexes informatives	Erreur ! Signet non défini.

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>Meb1</u>	Volumétrie et implantation des constructions	Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes à usage domestique posés sur la façade du bâtiment doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur devront impérativement être intégrés au bâti ou à l'annexe et faire l'objet d'une protection phonique.	Aucune disposition n'est prévue pour réduire les nuisances sonores.	
<u>Meb2</u>		<u>Règle relative à l'implantation des constructions annexes /abri légers par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur de 6 mètres lorsque l'indice de la commune le permet.	Actuellement les annexes sont autorisées à 2 mètres et les abris à 1 mètre des limites séparatives	
<u>Meb3</u>		<u>Règle relative à l'implantation des piscines.</u> Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond. Implantation des piscines, la marge minimale de 3 m peut être ramenée à 2 mètres (bord du bassin), dans la mesure où sa structure ne dépasse pas de 0,60 par rapport au TN.	Au vu de la superficie et largeur de certaines parcelles, un retrait de 3 mètres serait trop restrictif.	
<u>Meb4</u>	Dispositions transversales pour les véhicules motorisés	<u>Pour l'habitation :</u> 1 place par logement de – de 50 m2 de SDP 2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m2 3 places par logement de plus de 120 m2 de surface de plancher		

5.6 Annexes règlementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>Meb5</u>	Aspect extérieur des constructions	<u>Les clôtures bordant les voies :</u> - (A intégrer pour toutes les zones). Ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal...) et les canisses et similaires sont interdits. - (A intégrer pour les zones UH et UC) : Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides vert foncé de 1,80 mètre de hauteur. L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.	Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. La municipalité mène actuellement une campagne contre la recrudescence des brises-vues.	
<u>Meb6</u>		<u>Les clôtures mitoyennes :</u> (A intégrer pour toutes les zones) Se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.	Les administrés souhaitent conserver leur intimité en installant des panneaux occultants. Le type de clôture en zone UH n'est pas suffisamment précis.	
<u>Meb7</u>		Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.	Lors de l'installation de piscines hors sol, aucun dispositif n'est imposé pour réduire les nuisances sonores.	

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>Meb8</u>	Zone N / Zone UC	La parcelle AN 204 d'une superficie de 15 176 m2 est actuellement située à 23,8% en zone UCa, à 69 ,8% en zone N et 6,3 % en zone Nb. La municipalité souhaite étendre la zone UC sur la parcelle AN 204 comme indiqué sur le plan en annexe.	La municipalité souhaite étendre la zone UC sur la parcelle AN 204 afin de permettre la réalisation d'une résidence sénior.	Voir « PJ Meb8 »

