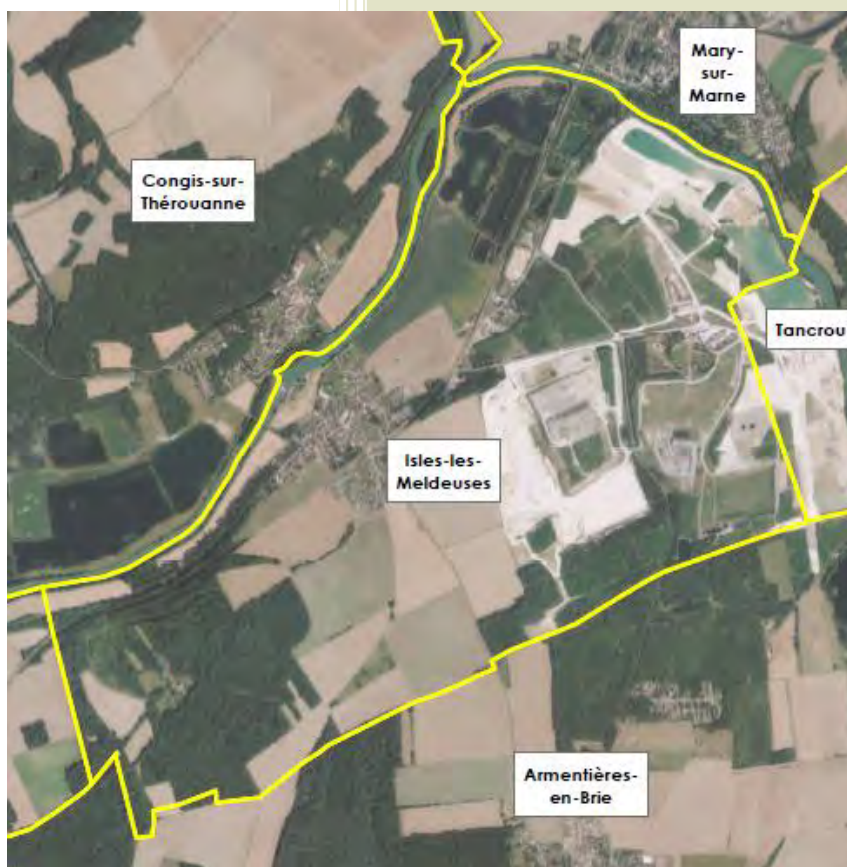


Mairie d'**ISLES**-LES-MELDEUSES  
5, rue de la Gare  
77 440 ISLES-LES-MELDEUSES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ISLES-LES-MELDEUSES

7.6 RAPPORT ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du : 29 /04/2025*

*Le Maire*

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**ISLES-LES-MELDEUSES**  
**77440**

Enquête publique du 7 septembre au 11 octobre 2024 inclus  
Prolongation jusqu'au 26 octobre 2024 inclus

**PARTIE N°1**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**PARTIE N°2**  
**AVIS ET CONCLUSIONS**

Fontenay-Trésigny le 14 février 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Isles-les-Meldeuses – 77440.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 6 juin 2024.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>5</b>
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE .....	5
1.2 – GENERALITES .....	6
1.3 – ELABORATION DU PLU .....	24
1.4 – CADRE JURIDIQUE .....	34
1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER .....	34
1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER .....	34
1.6.1 – RESUME NON TECHNIQUE .....	35
1.6.2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	35
1.6.3 – RAPPORT DE PRESENTATION. ....	35
1.6.4 – PADD.....	35
1.6.5 – OAP. ....	35
1.6.6 – REGLEMENT .....	35
1.6.7 – PIECES ANNEXES .....	35
1.6.8 – PIECES ADMINISTRATIVES .....	36
<b>2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>38</b>
2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	38
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE .....	38
2.3 – VISITES DE TERRAIN .....	39
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	39
2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION.....	40
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	41
2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.....	41
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	42
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE .....	42
<b>3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	<b>42</b>
<b>AVIS ET CONCLUSIONS</b> .....	<b>70</b>
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE .....	70
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	70
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE .....	70
1.2.2 - SUR LE FOND.....	71
<b>PIECES JOINTES</b> .....	<b>74</b>

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 6 juin 2024
2. Arrêté Municipal n°AR\_2024\_047 en date du 9 juillet 2024
3. Courrier CE prolongation d'enquête du 11 octobre 2024
4. Arrêté Municipal n°AR\_2024\_057 prolongation d'enquête du 11 octobre 2024
5. Affiche prolongation d'enquête
6. Attestation courriels
7. PV de synthèse CE
8. Mémoire en réponse de la commune d'Isles-les-Meldeuses
9. Publicité – 1ères insertions
10. Publicité - 2èmes insertions
11. Publicité- insertions prolongation d'enquête

*Enquête publique n°E24000040/77 - Projet de révision du PLU d'Isles-les-Meldeuses 77440*

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**ISLES-LES-MELDEUSES**  
**77440**

Enquête publique du 7 septembre au 11 octobre 2024 inclus  
Prolongation jusqu'au 26 octobre 2024 inclus

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

Fontenay-Trésigny le 14 février 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

# 1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

## 1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune d'Isles-les-Meldeuses – 77440.

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses était couvert par un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** dont la dernière modification a été approuvée par délibération du 4 avril 2000.

Conformément à l'article L.174-1 du Code de l'Urbanisme, depuis le 27 mars 2017, ce POS est devenu caduc. Le territoire d'Isles-les-Meldeuses est donc soumis au **Règlement National d'Urbanisme** depuis cette date.

Afin de pouvoir être en conformité avec :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010,
- La loi ALUR du 26 mars 2014,

le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juin 2014.

Suite à la mise en œuvre de la concertation continue durant l'élaboration du PLU, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la commune, par délibération du 9 novembre 2023, approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

La commune fixe les orientations générales du PADD en sept axes majeurs :

- **Axe n°1 : Renforcer le niveau d'équipement du territoire**
- **Axe n°2 : Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques de bords de Marne**
- **Axe n°3 : Favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire**
- **Axe n°4 : Améliorer les déplacements et les circulations**
- **Axe n°5 : Orientations générales des politiques d'urbanisme**
- **Axe n°6 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- **Axe n°7 : Modération de la consommation d'espace**

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-11 à L.153-26 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

### Prise en compte des documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isles-les-Meldeuses doit être directement **compatible** ou **prendre en compte** plusieurs documents supra-communaux (article L131-1 à L131-7 du Code de l'Urbanisme) :

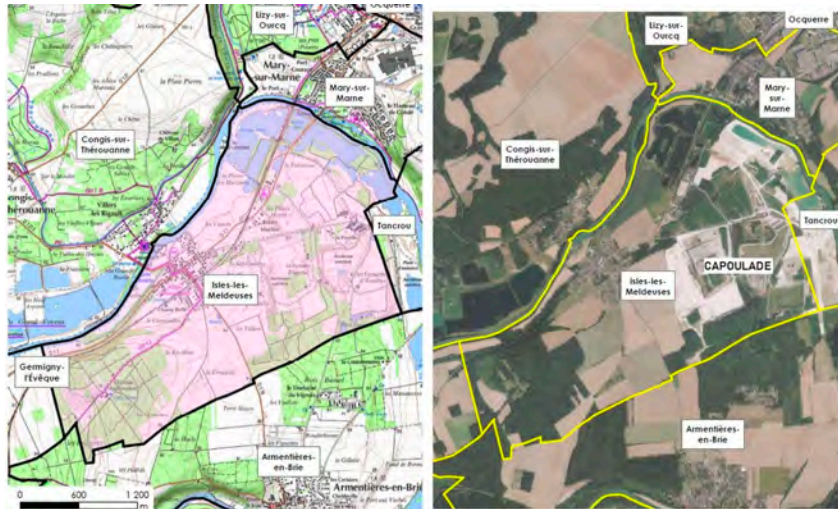
- le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne-Ourcq (SCoT) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) du 19 juin 2014 ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE) ;
- les orientations fondamentales et les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour le bassin Seine-Normandie ;
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets PRPGD) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) ;
- le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne (SDC) ;
- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ;

Au travers de la compatibilité avec le SCoT, le plan local d'Urbanisme de la commune se veut compatible également avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

## **1.2 – GENERALITES**



Carte de Seine-et-Marne



Carte et vue aérienne d'Isles-les-Meldeuses extraites du dossier (RP, pp. 12 à 13)

La commune d'Isles-les-Meldeuses est située au Nord-Est de la Seine-et-Marne, à une dizaine de kilomètres au nord-est de Meaux.

Elle s'étend sur un territoire de 694 hectares et appartient à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq qui comprend 22 communes au total et regroupe 17546 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (site de la Communauté de Communes).



Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq

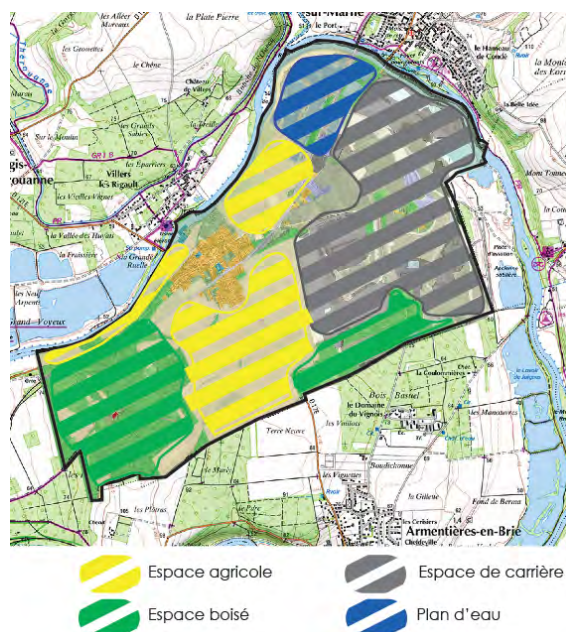
La commune fait partie du SCoT Marne-Ourcq, approuvé par le Préfet le 6 avril 2017. Le périmètre du SCoT regroupe les périmètres de l'intercommunalité du Pays de l'Ourcq et de l'ancienne intercommunalité du Pays Fertois (fusionnée avec la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers).

En 2023, le Conseil communautaire du Pays de l'Ourcq a voté pour le maintien du SCoT à l'issue du bilan des six années d'application de ce document de planification intercommunale.

La commune est entourée des communes limitrophes suivantes :

- Congis-sur Thérouanne, au Nord-Ouest,
- Mary-sur-Marne, au Nord-Est,
- Tancrou, à l'Est,
- Armentières-en-Brie, au Sud,
- Germigny-l'Evêque, à l'Ouest.

En 2012, les espaces construits artificialisés représentent 20% du territoire communal et les espaces agricoles, forestiers et naturels, 77,5%.



Isles-les-Meldeuses comporte, selon le dossier, trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation. Il s'agit principalement, à l'est du territoire, d'un important centre de stockage de déchets (« Sablière Capoulade », groupe Suez), qui a fait l'objet d'un projet d'extension et d'exploitation et d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale du 17 janvier 2024.

### Le réseau viaire

- Plusieurs routes départementales desservent la commune et permettent notamment de relier Isles-les-Meldeuses à Trilport par la RD 17 et de récupérer la RD 603 de Meaux à La Ferté-sous-Jouarre. Les RD 121 et 121<sup>e</sup> desservent le Nord-Ouest de la commune vers Congis-sur-Thérouanne et Lizy-sur-Ourcq.

Il existe un Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) en Seine-et-Marne depuis 1991. Le PDIPR est une compétence obligatoire des départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée (code de l'environnement, article L. 361-1).

Le Conseil départemental a voté son PDIPR sur l'ensemble du territoire en 2011 et on compte à ce jour plus de 6 000 km de chemins protégés par ce dispositif. La commune est concernée par ce dispositif.

- Deux itinéraires de petites randonnées traversent la commune et sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

La commune ne comporte pas d'aménagements dédiés aux cyclistes.

## Les stationnements

En 2019, 260 ménages ont au moins un véhicule sur le territoire de la commune soit 91,5% des ménages.

Pour accueillir ces véhicules, une soixantaine de place de stationnement environ sont recensées dans la commune d'Isles-les-Meldeuses. La durée du stationnement n'y est pas règlementée. Les place de stationnement sont suffisantes pour la population d'Isles-les-Meldeuses mais insuffisantes pour les habitants des communes voisines qui viennent prendre le train.

## Les transports en commun

- **Les lignes de bus**

La commune d'Isles-les-Meldeuses est desservie par des réseaux de transport en commun du PAYS DE L'OURCQ depuis :

- La ligne de bus 10 : ligne Meaux/Varreddes/Meaux : Elle permet de relier le centre de la commune d'Isles-les-Meldeuses à la ville de Meaux.
- La ligne de bus 23 : ligne Armentières-en-Brie/Isles-les-Meldeuses : Elle permet de relier le centre-ville d'Armentières-en-Brie à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

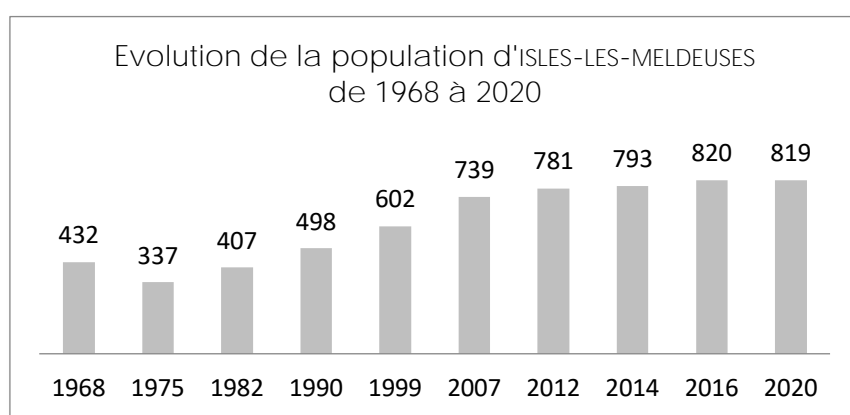
- **Les lignes ferroviaires**

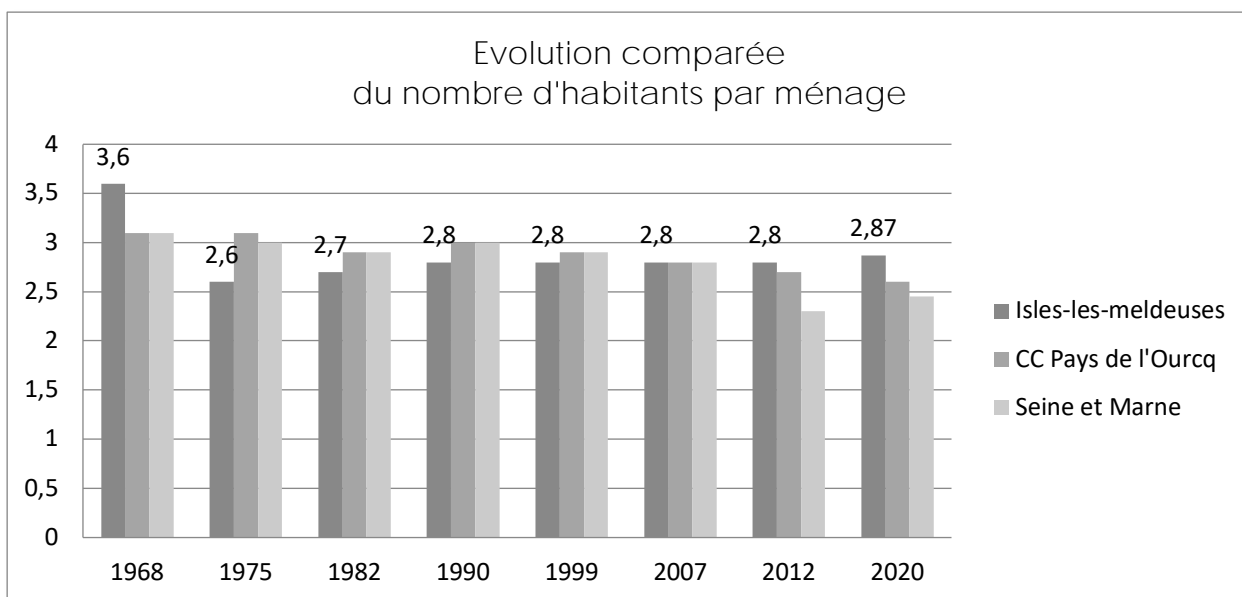
La commune est desservie par la gare Armentières-Congis, sur le réseau transilien, ligne P, Paris-Est/La Ferté-Milon.

## La population

On recense 819 habitants sur la commune en 2020 (population légale INSEE 2022).

De 1968 à 2020, la population d'Isles-les-Meldeuses a augmenté de 387 habitants avec une période de diminution de la population de 1968 à 1975, puis une augmentation constante progressive de 1975 à 2016 et une stagnation de puis 2016.





L'évolution de la population d'Isles-les-Meldeuses se caractérise par :

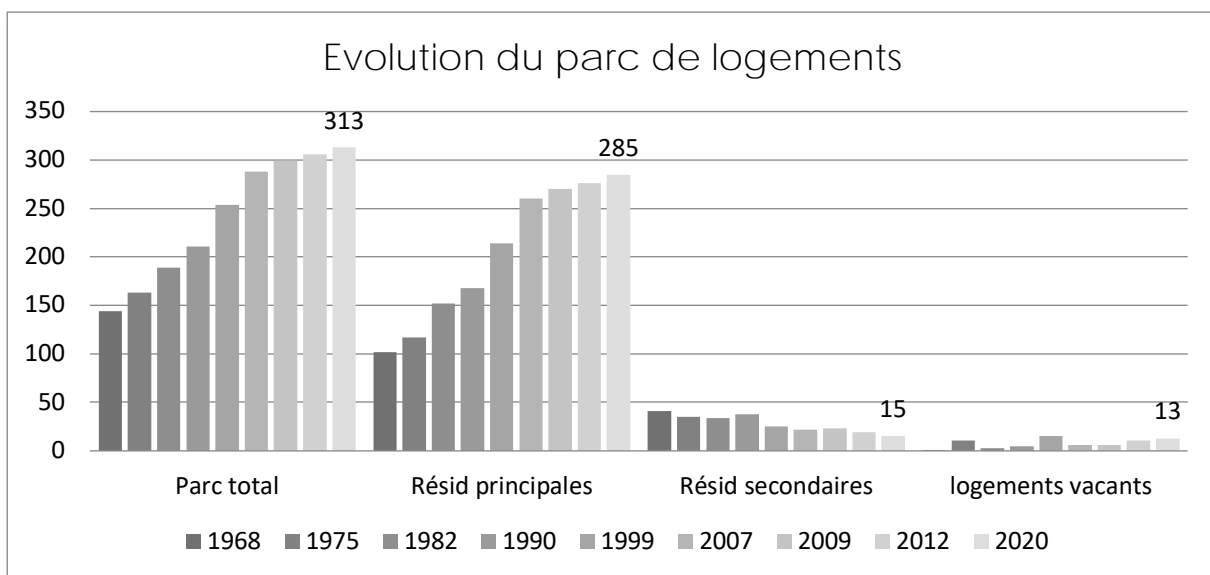
- Une croissance de la population toujours positive,
- Une faible croissance annuelle de 2.1% entre 2016 et 2020,
- Un nombre d'habitant par logement en légère hausse avec 2.87 habitants/logement, supérieur au taux de la Communauté de Communes, du département et de la région,
- Un solde naturel relativement stable, entâché par un solde migratoire négatifs entrainant une très faible augmentation de la population entre 2011 et 2020,
- Un taux de natalité en constante hausse depuis 1999, entâché par un taux de mortalité ayant doublé entre 2011 et 2020,
- Un rajeunissement de la population avec une augmentation de la tranche d'âge de 0 à 14 ans et une diminution des habitants âgés de 60 ans et plus en 2020.

### Les logements

Le nombre de logements d'Isles-les-Meldeuses a augmenté depuis 1968 de 169 logements pour atteindre en 2020, 313 logements toutes catégories confondues soit une augmentation moyenne de 3,4 logements par an.

En 2020, le parc total de logements d'Isles-les-Meldeuses se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 91%
- Résidences secondaires : 4,8%
- Logements vacants : 4,2%



On observe une prédominance des maisons individuelles sur la commune.

78,8% des logements d'Isles-les-Meldeuses comportent 4 pièces ou plus en 2020. Les logements de 3 pièces et moins ont diminué.

On recense 78,1% de propriétaires occupants une résidence principale sur la commune en 2020 contre 74,8% en 1999. Ce taux est en augmentation au détriment de celui des locataires qui diminue.

La commune n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR et elle ne compte pas de logements sociaux en 2020.

La structure du parc de logements d'Isles-les-Meldeuses en 2020, se caractérise par :

- Un parc total de logements qui franchit le seuil des 300 logements en 2020,
- Une faible croissance des résidences principales ces 9 dernières années avec une moyenne de 2.3 logements par an.
- La poursuite de la baisse du nombre des résidences secondaires,
- Un taux faible de logements vacants, atteignant 4.2% du parc total et confirmant l'inadéquation des logements avec les besoins de la population.

### Les mobilités

En 2021, selon les statistiques de l'INSEE, les déplacements des habitants d'Isles-les-Meldeuses vers leur travail s'effectuent majoritairement en voiture (66,1 %), cependant :

- 25,7 % de la population utilise les transports en commun,
- 3,5 % de la population ne se déplace pas,
- 3,0 % de la population se rend à pied (ou rollers, patinette) sur son lieu de travail,
- 1,4 % de la population utilise les deux roues (motorisés),
- 0,3% de la population se déplace à vélo (y compris à assistance électrique).

Près de 70 % des habitants utilisent donc le réseau routier pour se rendre sur leur lieu de travail.

## L'économie

L'analyse des données socio-économiques d'Isles-les-Meldeuses se caractérise par :

- Une augmentation des actifs en âge de travailler en 2020,
- Un taux d'actifs occupés supérieur à la Communauté de Communes et du département,
- Des actifs travaillant principalement en dehors de la commune,
- Un taux de chômage en hausse, suivant la tendance de la Communauté de Communes, du département et de la France,
- Un faible nombre d'entreprises et d'emplois sur le territoire, mais des taux de croissance en progression depuis 2014, à l'inverse de la tendance de la Communauté de Communes.

La population active d'Isles-les-Meldeuses en 2020 représente 554 personnes soit 76,90% de la population totale.

Le taux d'actifs de la commune est de 68,40%, identique à celui de la Seine-et-Marne.

Le taux de chômage sur la commune en 2020 (11%) est inférieur à celui constaté sur la Communauté de Communes (12,2%) et similaire à celui du département (10,90%).

En 2020, environ 27% des actifs occupés habitant à Isles-les-Meldeuses travaillaient dans la zone. Il y a 103 emplois offerts sur le territoire.

La commune compte 51 établissements actifs (hors agriculture) au 31 décembre 2020. Les principaux secteurs d'activité sont les suivants :

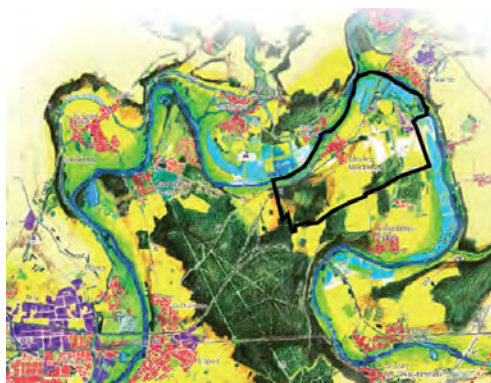
Catégories	Nb
Industrie	7
Construction	15
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	12
Information et communication	1
Activités financières et d'assurance	1
Activités immobilières	1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	9
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	2
Autres activités de services	3

La sablière Capoulade a une capacité d'embauche, à elle seule, de 20 à 49 salariés sur le territoire.

En 2020, à l'échelle de la Communauté de Communes, les pôles de La Ferté-sous-Jouarre et de Lizy-sur-Ourcq assurent les fonctions de « centralité ». La commune de La Ferté-sous-Jouarre est un pôle d'emploi majeur avec 2 800 emplois recensés, secondé par la commune de Lizy-sur-Ourcq avec 1 500 emplois.

Les activités agricoles et administratives sont peu présentes sur le territoire. En 2017, la commune ne comporte aucun siège d'exploitation agricole sur son territoire.

## Le paysage

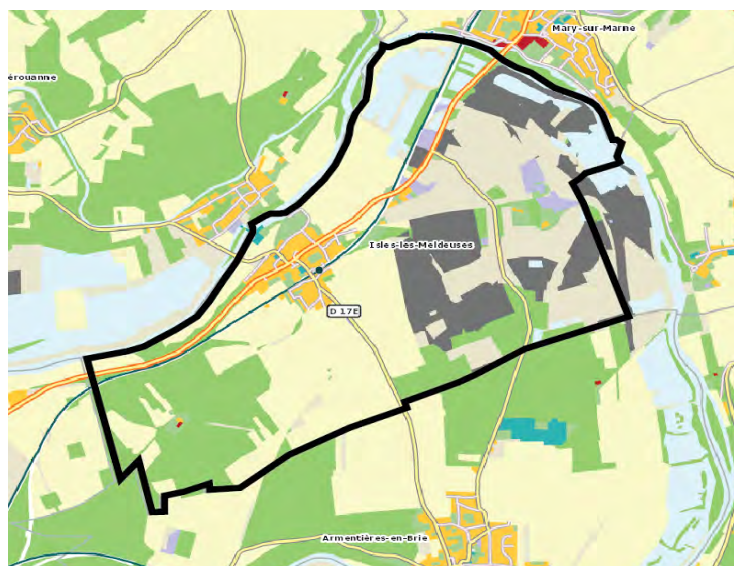


Source : Atlas des paysages de SEINE ET MARNE

Selon le Mode d'Occupation des Sols de l'IAURIF, le territoire d'Isles-les-Meldeuses est principalement occupé par :

- Des espaces agricoles,
- Des carrières en exploitation,
- Des forêts,
- Des masses d'eau,
- Des espaces d'habitat.

Occupation du sol en hectares	
1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
Espaces agricoles, forestiers et naturels	
5	Espaces ouverts artificialisés
Espaces ouverts artificialisés	
6	Habitat individuel
7	Habitat collectif
8	Activités
9	Equipements
10	Transports
11	Carrières, décharges et chantiers



Source : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/ateliemos/mos/#>

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses s'inscrit dans la Vallée de la Marne où l'eau contribue pour beaucoup aux formes du paysage. Le territoire de la commune, à dominante rurale, très faiblement occupé par des zones bâties, est implanté dans une boucle de la Marne qui constitue une limite physique à son développement ainsi qu'une limite administrative au Nord et à l'Est.

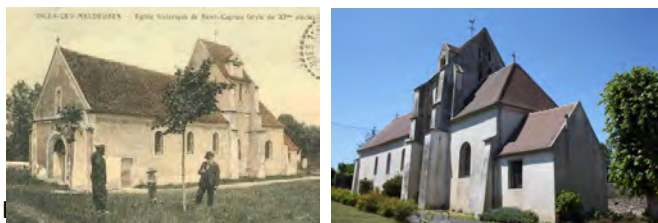
Les espaces agricoles, forestiers et naturels occupent 532 ha soit 77,5% de la superficie totale du territoire.

D'autres éléments marquent le paysage communal et notamment le patrimoine bâti remarquable (château, églises...).

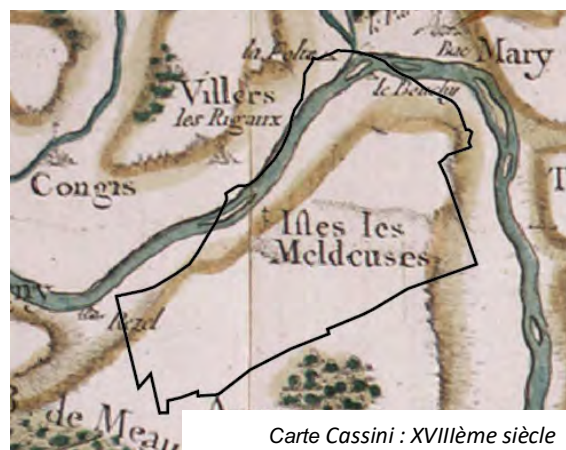
Le nom d'Isles apparaît pour la première fois en 862.

Le territoire est marqué au XVIIIème siècle par la présence d'une seigneurie composée d'une ferme et de 186 arpents de terre.

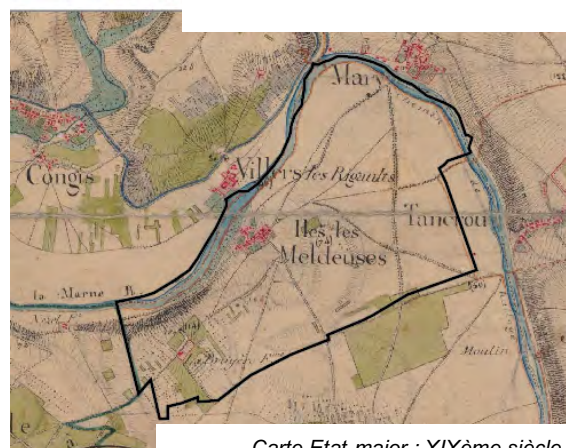
De cette époque subsiste l'église Saint Caprais, un édifice roman, qui comporte une nef voûtée et un clocher datant du XIIIème siècle. L'ancienne chapelle a été transformée en église à la fin du XVIIIème siècle.



Evolution de l'église au cours des siècles



Carte Cassini : XVIIIème siècle



Carte Etat-major : XIXème siècle

Le Château des Bruyères fût édifié au XVIIIème siècle.

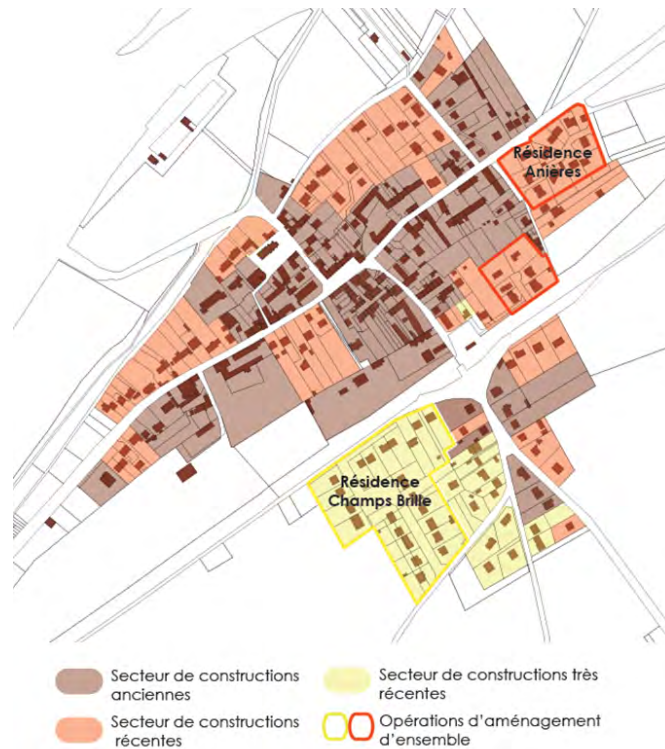
Ce site privé est composé du Château, de dépendances, de hangars, d'un terrain de tennis et des espaces de jardins, cernés d'un écriin boisé.



Evolution du Château de BRUYERES au cours des siècles

En 1905, une gare de voyageur est aménagée desservant les trois villages de Congis/Isles/Armentières. Située dans le village d'Isles-les-Meldeuses, cette dernière a conservé sa forme architecturale ancienne et contribue à l'attractivité du centre bourg.

Le tissu urbain d'Isles-les-Meldeuses s'est développé autour d'un noyau ancien, implanté le long de la Marne. Tandis que la voie ferrée constituait la limite Sud du village, les extensions urbaines des dernières (années 1980 et 2000) ont développées un nouveau secteur d'habitat de l'autre côté du chemin de fer.



## Le milieu hydrographique

La Marne, principale rivière de la région, traverse le territoire du SCoT d'Est en Ouest, formant 5 boucles. Elle a un rôle particulièrement structurant, tant du point de vue du paysage que de celui de la structure urbaine, économique et sociale du territoire. La commune d'Isles-les-Meldeuses est bordée au Nord par de larges méandres constituent un habitat privilégié pour l'avifaune.

D'une longueur de 525 km, la Marne naît sur le plateau de Langres et se jette dans la Seine entre Charenton et Alfortville avec un linéaire de 110km en Seine-et-Marne.

Le territoire intercommunal s'inscrit dans le bassin versant de la Marne en amont immédiat de l'agglomération de Meaux, et plus précisément dans les sous-bassins de l'Ourcq, de la Théroanne et du Petit Morin.

Le très bon état écologique de la Marne joue un rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau du bassin versant.

La Marne est une propriété domaniale gérée par les Voies Navigables de France (VNF).

Suite à la crue majeure de 1955, un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de « Marne amont » a été réalisé sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses et délimite :

- Une zone de grand écoulement des crues (zone A du PSS)
- Une zone d'expansion des crues (zone B du PSS).

Le cours de la Marne est classé en 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole. Les espèces piscicoles dominantes sont les goujons, les ablettes et les chevesnes, accompagnées par les goujons et les principaux cyprinidés. Concernant les carnassiers, ils sont représentés par les brochets, perches, anguilles (espèce protégée), silures.

### Les espaces boisés

Un seul grand massif boisé se situe à l'Ouest du territoire (Forêt du Château de Bruyères). La commune possède une importante végétation arbustive qui borde la Marne.

La Forêt du Château de Bruyères est rattachée à la Forêt Domaniale des Bois de Meaux. De nombreux ensembles boisés, liés au site de la carrière, confèrent une dominante végétale paysagère caractéristique de la commune.

### Les carrières

Ces espaces de carrière du MOS comprennent des espaces liés à l'exploitation de carrière de la Société Sablières Capoulade mais également des espaces liés à l'activité de stockage des déchets non dangereux.

Ils sont masqués par d'épaisses haies arbustives de grande hauteur qui constituent une barrière visuelle végétale de part et d'autre des voies d'accès au site.



Selon le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme (IAURIF), les surfaces de carrière, décharges et chantiers totalisent 91,65 ha en 2012 soit 13,3% du territoire de la commune.



### Les plans d'eau

Avec la présence de la Marne et des plans d'eau de la carrière, les surfaces d'eau totalisent 59,63 ha soit 8,7% du territoire de la commune en 2012.



## Les milieux humides

D'une grande richesse biologique, les zones humides jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'environnement et remplissent de nombreuses fonctions hydrologiques, biologiques, économiques, paysagères et culturelles.

Plusieurs types de zones humides sont présents sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses :

- Les espaces boisés humides, ou forêts humides (peupleraies),
  - Les mares, plans d'eau,
  - Les prairies humides.
- Des peupleraies sont situées au nord du territoire, elles sont classées en dans les enveloppe de classe A de la DRIEE.
- Les plans d'eau permanents situés au Nord du territoire ainsi qu'à l'Ouest, sont classés en enveloppe d'alerte de classe A, B et D. Bien qu'ils ne soient pas considérés comme des zones en tant que telles, leurs berges peuvent abriter de micro milieux (roselières, mégaphorbiaies, cariçaies...) très intéressants, autant pour la ressource en eau que pour la biodiversité.

Les bordures de cours d'eau qui longent la Marne, sont des milieux à préserver au vu des espaces floristiques qu'elles hébergent.

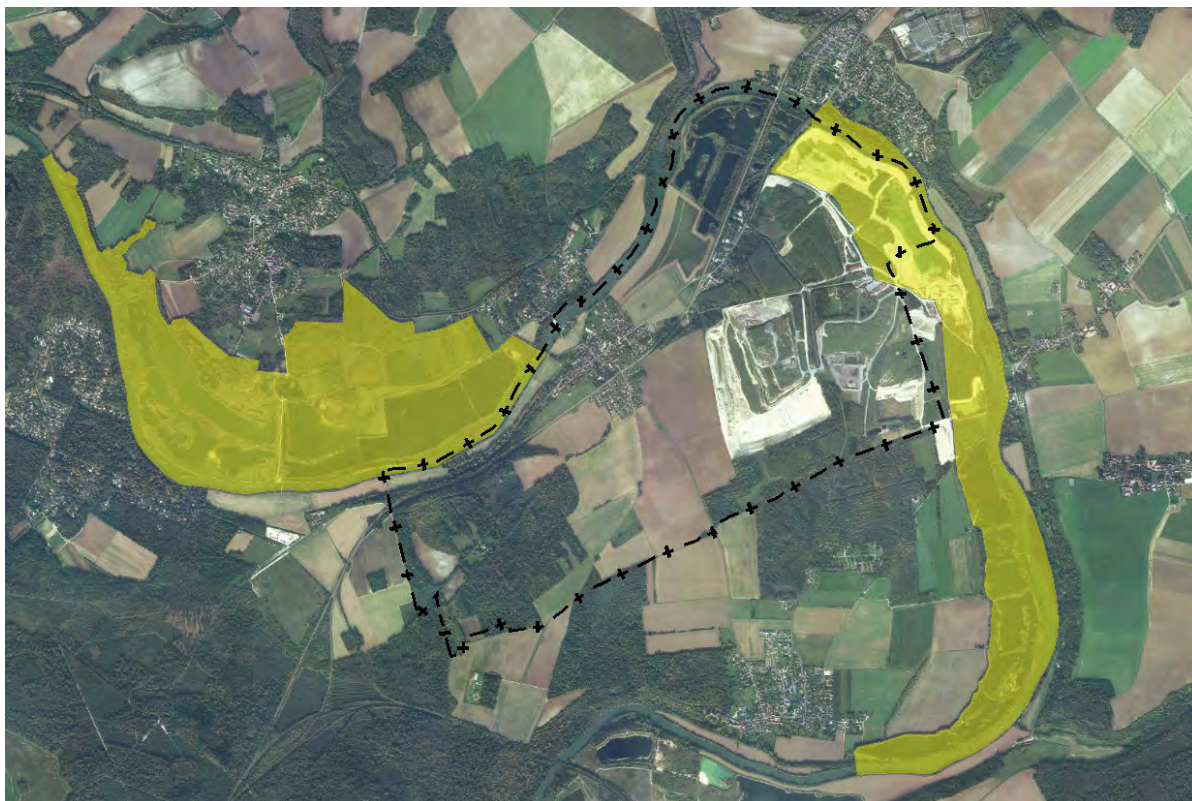
- Un inventaire des mares a été réalisé par Seine-et-Marne Environnement. Ces mares participent au bon fonctionnement hydrologique et écologique de la commune d'Isles-les-Meldeuses.

La commune d'Isles-les-Meldeuses est concernée par la présence d'enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEE.

Il existe 4 classes d'enveloppes d'alertes en Ile-de-France.



Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau.



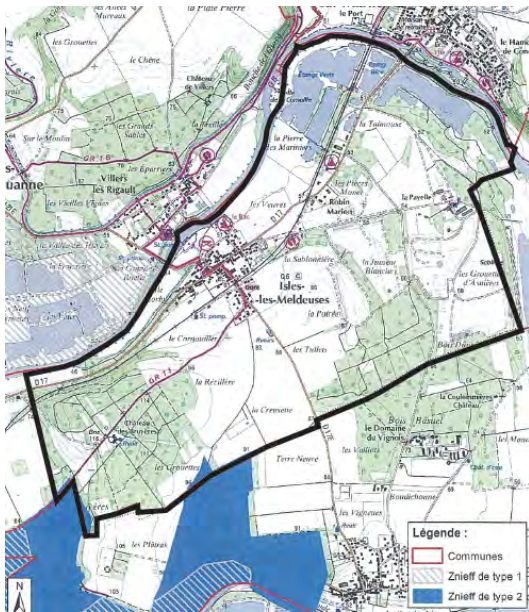
*Carte de la présence du Réseau NATURA 2000 sur la commune d'Isles-les-Meldeuses*

- **La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.



Le Sud et l’Ouest du territoire d’Isles-les-Meldeuses sont très faiblement impactés par le périmètre de la ZNIEFF de type 2 de la Forêt domaniale de Montceaux (référéncée 77475021).

Cette ZNIEFF de 1304.43 ha couvre des espaces de rivière, de fleuve, de lit majeur, de vallée, de colline et de coteau, sur des propriétés privées, le domaine privé de l’état et le domaine public fluvial.

- **Les espaces naturels sensibles (ENS)**

Un espace est classé Espace Naturel Sensible (ENS) par le département, soit lorsqu’il présente un intérêt réel en matière de biodiversité, et que celle-ci est menacée ou rendue vulnérable en raison de l’urbanisation, soit parce que les espèces animales et/ou végétales qui s’y trouvent présentent des caractéristiques particulières qui imposent leur protection.

La commune d’Isles-les-Meldeuses est concernée par des zones potentielles d’espaces naturels sensibles sur la partie Nord-Est du territoire.



- **La biodiversité**

Selon le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) 307 espèces végétales ont référencées sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses.

5 espèces référencées après 2000 présentent un intérêt patrimonial dont 2 sont en liste rouge et sont des espèces déterminantes dans le Bassin Parisien, et 3 sont réglementées au niveau européen.



*Euphorbia Seguieriana*



*Himantoglossum*



*Holosteum Umbellatum*



*Listera Ovata*



*Orchis Purpurea*



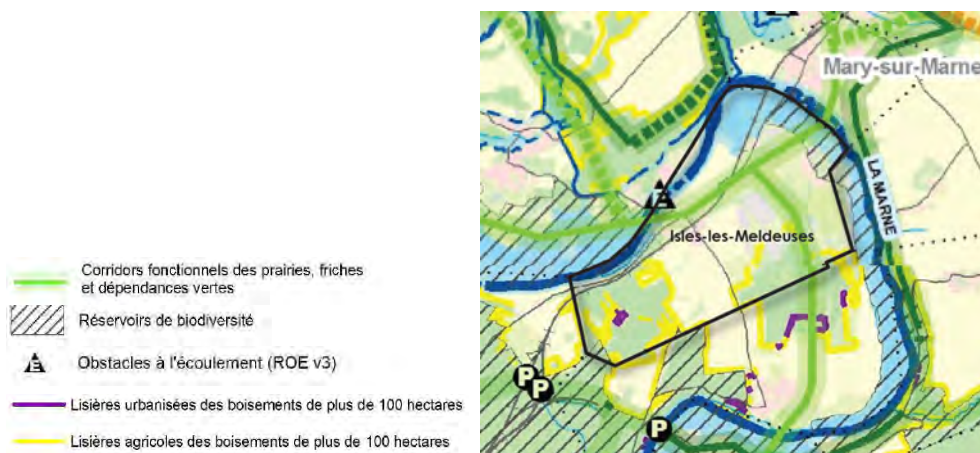
## Les Trames Verte et Bleue

### **La Trame verte correspond :**

- Aux entités boisées de la Forêt du Château de Bruyères (à l'Ouest) et du Bois Basuel (au Sud).
- A deux corridors fonctionnels qui traversent :
  - o le village sur un axe Ouest-Est permettant de relier les étangs des Neufs Arpents du domaine régional du Grand Voyeux aux milieux boisés de la boucle du canal de l'Ourcq.
  - o le site de la carrière sur un axe Nord-Sud.
- A des haies boisées-arbustives qui accompagnent les berges de la Marne sur toute la limite Nord du territoire.
- 

### **La Trame bleue correspond :**

- Au tracé de la Marne, qui borde les limites Nord et Est du territoire.
- Au réservoir de biodiversité du Site Natura 2000, à l'Est du territoire, entre le site de la carrière et la Marne.
- Aux milieux humides à préserver, dans la boucle de la Marne, dans la continuité du réservoir de biodiversité.



Source : SRCE IDF – Carte de la composante de la trame verte et bleue.

## Les réseaux

**La distribution de l'eau potable et l'assainissement communal** sont gérés depuis 2004 par la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq sur l'ensemble de son territoire. Elle réalise elle-même les travaux d'investissement sur ses installations (eau potable et assainissement collectif) et en délègue l'exploitation à la SAUR dans le cadre d'un contrat d'affermage.

La commune est raccordée à la nouvelle station d'épuration de Congis-sur-Thérouanne, mise en eau en 2023.

La commune comptabilise une trentaine d'installations d'assainissement non collectif. Le contrôle de ces assainissements non collectifs est exécuté par le SPANC exercé par la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq.

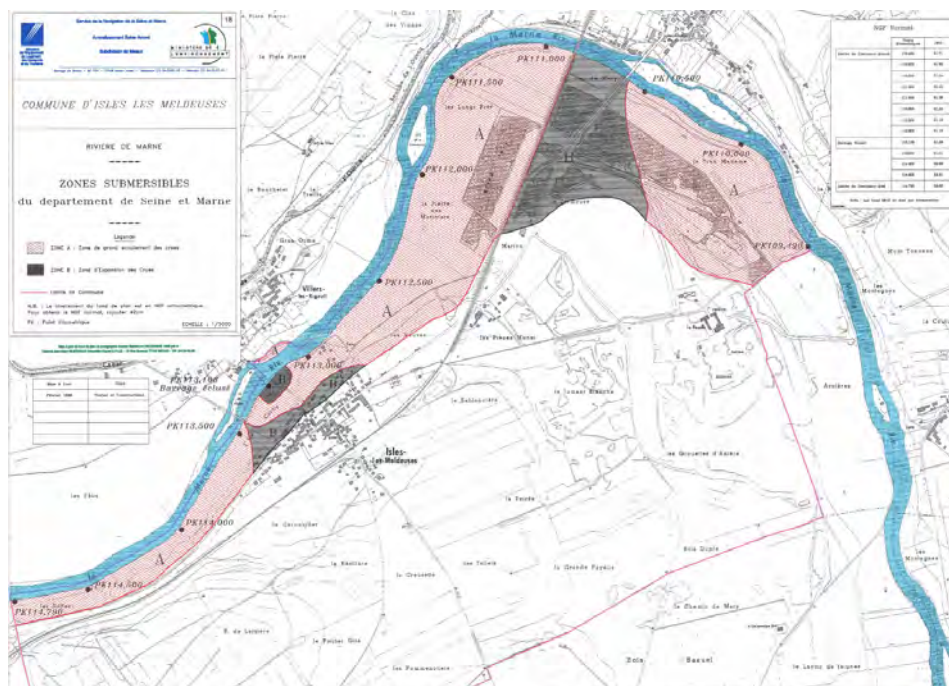
**La compétence « collecte et traitement des déchets »** à Isles-les-Meldeuses est exercée par la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq. Le traitement est exercé par le SMITOM du Nord Seine-et-Marne. Depuis le 1er janvier 2022, le syndicat COVALTRI 77 exerce la compétence de la collecte des déchets ménagers et assimilés sur les 22 communes du Pays de l'Ourcq.

**Le réseau numérique :** Le territoire d'Isles-les-Meldeuses est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la Seine-et-Marne, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique. La commune ne dispose pas de la fibre optique.

## Les risques naturels

### Le risque inondation

La commune est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne. Elle bénéficie d'un Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI).



PSS de la vallée de la Marne sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses

### Le risque de remontées de nappes

La commune d'Isles-les-Meldeuses est impactée par le risque de remontées de nappe. Le risque se concentre essentiellement le long la Marne.

### Les risques liés au mouvement de terrain et liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles

Deux catastrophes naturelles concernant les mouvements de terrain ont été arrêtées sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses, une consécutive à une coulée et une consécutive à une érosion de berges.

Le territoire communal a été identifié à l'inventaire dressé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour le risque retrait-gonflement des argiles, en aléa modéré à important.

### Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

### Les risques technologiques

La commune d'Isles-les-Meldeuses est concernée par divers risques technologiques :

- Présence de 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- La base de données BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense 11 sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,

### **1.3 – ELABORATION DU PLU**

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses était couvert par un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** dont la dernière modification a été approuvée par délibération du 4 avril 2000.

Conformément à l'article L.174-1 du Code de l'Urbanisme, depuis le 27 mars 2017, ce POS est devenu caduc. Le territoire d'Isles-les-Meldeuses est donc soumis au **Règlement National d'Urbanisme** depuis cette date.

Afin de pouvoir être en conformité avec :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010,
- La loi ALUR du 26 mars 2014,

le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juin 2014.

Suite à la mise en œuvre de la concertation continue durant l'élaboration du PLU, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la commune, par délibération du 9 novembre 2023, approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

La commune fixe les orientations générales du PADD en sept axes majeurs.

Le territoire communal est divisé en quatre zones distinctes :

- La zone urbaine, dite zone « U », divisée en cinq zones : UA, UB, UX, UY et UZ
- La zone naturelle dite zone « N » avec un sous-secteur Nna
- La zone agricole, dite zone « A » avec deux sous-secteurs AD et Ap
- La zone à urbaniser, dite zone « 1AU »

#### ➤ **Le PADD :**

Le PADD établi sur la commune d'Isles-les-Meldeuses comporte sept grandes orientations :

- **Axe n°1 : Renforcer le niveau d'équipement du territoire**
  - 1-Prévoir la création d'un parking destiné aux voyageurs empruntant la gare SNCF ;
  - 2-Permettre l'extension de l'école dont la cantine et le périscolaire ;
  - 3-Raccorder le village dans sa totalité au réseau fibre optique et prévoir dans les futurs aménagements les conditions de mise en place de la fibre (fourreaux, gaines techniques...) ;
  - 4-Prévoir l'aménagement d'un parking afin de desservir la salle des fêtes et en cas de manifestations et créer un aménagement paysager le long de la Marne ;
  - 5- Prévoir une extension future du cimetière ;
  - 6-Valoriser le patrimoine architectural du centre bourg, prendre en compte les bâtiments délabrés, insalubres ;
  - 7-Inciter un urbanisme économe en ressources énergétiques.

- **Axe n°2 : Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques de bords de Marne**
  - 1-Maintenir les limites du tissu urbain actuel et permettre leurs extensions conformément au SCoT ;
  - 2-Pérenniser les activités agricoles et préserver les mosaïques agricoles ;
  - 3-Protéger les massifs boisés existant à l'Ouest du territoire ;
  - 4-Prendre en compte le corridor alluvial de la Marne ;
  - 5- Interdire l'urbanisation non adaptée dans le respect du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) ;
  - 6- Prendre en compte les zones humides avérées ;
  - 7-Préserver et valoriser les espaces naturels ;
  - 8-Prendre en compte les ZNIEFF, les sites NATURA 2000 ;
  - 9-Prendre en compte le captage d'eau potable dans l'aménagement futur du territoire.
  
- **Axe n°3 : Favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire**
  - 1-Faciliter le développement et l'implantation de commerces et de services dans le tissu urbain existant ;
  - 2-Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes dans le centre bourg ;
  - 3-Permettre le maintien du parc animalier Edentera ;
  - 4-Prendre en compte le développement et les évolutions des sablières Capoulade.
  
- **Axe n°4 : Améliorer les déplacements et les circulations**
  - 1-Améliorer les conditions de circulation pour les engins agricoles, de sécurité incendie et de ramassage des déchets ;
  - 2-Favoriser l'implantation d'un parking afin de desservir la gare SNCF ;
  - 3-Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite et sécuriser les déplacements piétonniers dans le tissu urbain ;
  - 4-Permettre l'aménagement des voiries par la création de trottoirs ;
  - 5-Préserver les sentiers de promenades et de randonnées pédestres et/ou cycles ;
  - 6-Créer des liaisons douces de connexion entre le village et les éléments de paysage (Marne, mares...).
  
- **Axe n°5 : Orientations générales des politiques d'urbanisme**
  - 1-Prévoir une évolution démographique de l'ordre de 1,2% par an pour atteindre environ 1000 habitants en 2035 dans la poursuite de la dernière évolution de 1,8% par an entre 1999 et 2018 ;
  - 2-Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 3,0 hectares conformément au SCoT de Marne-Ourcq afin de permettre l'atteinte d'environ 1000 habitants à l'horizon 2030 ;
  - 3-Permettre la mutation de l'ancien camping en un projet de densification urbaine avec la création de logements ;
  - 4-Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;
  - 5-Permettre la réalisation d'habitat avec des typologies mixtes et variées permettant l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire ;

- 6-Intégrer un projet d'aménagement global de la boucle de la Marne en identifiant les espaces à protéger et les espaces destinés aux activités industrielles (ISDI, ISDND, plateforme de traitement...);
  - 7-Prendre en compte les risques présents sur le territoire dans les aménagements prévus.
- **Axe n°6 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- 1-Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par Seine-et-Marne numérique et la Communauté de Communes ;
  - 2-Permettre le développement des réseaux d'énergie ;
  - 3-Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.
- **Axe n°7 : Modération de la consommation d'espace**
- La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses en priorité et en permettant des extensions liées à l'habitat. La commune va consommer 3 ha d'espace agricole. Cette consommation permettra de répondre à la croissance annuelle de 1.2% pour atteindre environ 1000 habitants à l'horizon 2030.

➤ **Les OAP :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs des orientations fixées par le PADD

Trois OAP ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- **OAP 1 secteur 1AU Chemin de Saint-Jean (extension)**
- **OAP 2 secteur 1AU Chemin des Clos (extension)**
- **OAP 3 secteur UA Route de Mary (densification)**

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

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

Nom	Superficie (ha)	Logts individuels	Logts collectifs	Densité
OAP 1 : Chemin de St-Jean	0,9 ha	11	5	18 logts/ha
OAP 2 : Chemin des Clos	2 ha	25	11	18 logts/ha
OAP 3 : Route de Mary	0,5 ha	9		18 logts/ha
<b>TOTAL</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>73,8%</b> <b>26,2%</b>

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Prendre en compte les principes du développement durable,
- Préserver l'identité architecturale et patrimoniale des sites,
- Sécuriser les accès aux secteurs et garantir un fonctionnement urbain de qualité,
- Concevoir une insertion paysagère et écologique.

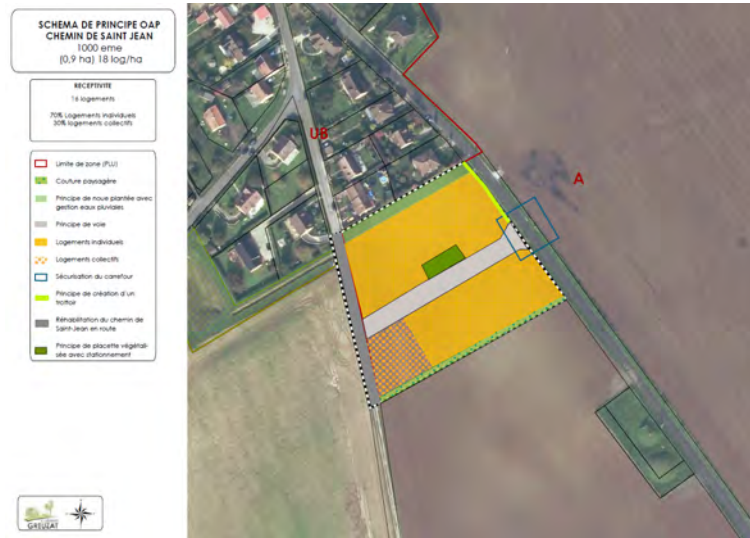


Schéma de principe - OAP 1 – Chemin de Saint-Jean



Schéma de principe - OAP 2 – Chemin des Clos

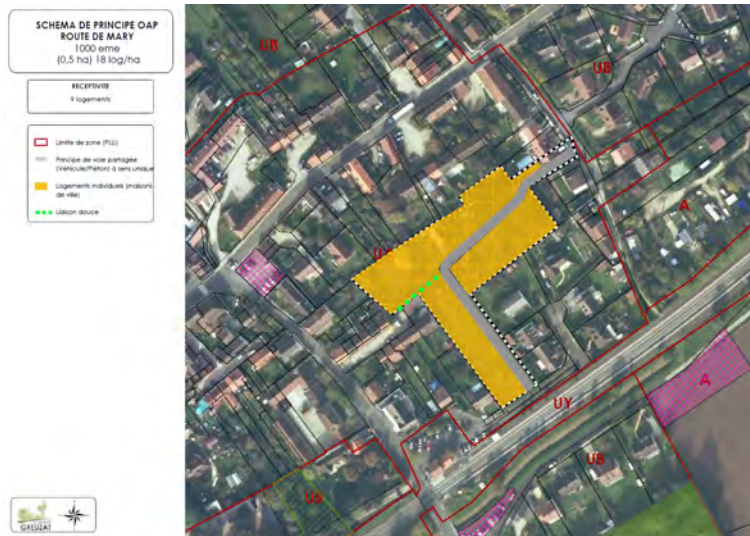


Schéma de principe - OAP 3 – Route de Mary



Extrait Avis MRAe

➤ **Le zonage :**



*Extrait du plan de zonage d'Isles-les-Meldeuses au 5000eme*

○ **ZONE UA**

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

La zone UA est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

**Elle couvre une superficie de 7,43 ha soit 1,1% du territoire.**



○ **ZONE UB**

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB est concernée par un PSS de la Marne et des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

**Elle couvre une superficie de 20,23 ha soit 2,9% du territoire.**



○ **ZONE UX**

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

La zone UX est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

**Elle couvre une superficie de 1,50 ha soit 0,2% du territoire.**



○ **ZONE UY**

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

La zone UY est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

**Elle couvre une superficie de 13,38 ha soit 1,96% du territoire.**



○ **ZONE UZ**

La zone UZ correspond à une zone dont l'emprise est utilisée pour l'exploitation de la voie navigable.

La zone UZ est concernée par un PSS de la Marne et des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

**Elle couvre une superficie de 1,90 ha soit 0,27% du territoire.**



○ **ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond à deux zones d'urbanisation future, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses compte 2 zones 1AU.

Les zones 1AU ont vocation d'habitat et s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant.

**Elles couvrent une superficie de 2,90 ha soit 0,40% du territoire.**



○ **ZONE A**

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

La zone agricole est concernée par un PSS de la Marne et des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

Deux sous-secteurs Ap parc animalier (Edentera) et AD (emprise de la société Capoulade – SUEZ) sont prévus.

**Elles couvrent une superficie de 346,56 ha soit 50,8% du territoire.**

- **A : 176,97 ha soit 26% du territoire.**
- **Ap : 2,58 ha soit 0,4% du territoire.**
- **AD : 167 ha soit 24,5% du territoire.**



○ **ZONE N**

La zone naturelle en raison de la vallée de la Marne comporte des zones inondables et des espaces boisés classés ainsi qu'une zone Natura 2000.

La zone N est concernée par un PSS de la Marne et des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE.

Un sous-secteur Nna est spécifique pour la partie de la zone Natura 2000 présente sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses.

**Elles couvrent une superficie de 292,74 ha soit 42,9% du territoire.**

- **N : 238,61 ha soit 35% du territoire.**
- **Nna : 54,13 ha soit 7,9% du territoire.**



## **1.4 – CADRE JURIDIQUE**

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- **Le code des relations entre le public et l'administration**
- **Le code de l'urbanisme** et notamment son article L.153-19
- **Le code de l'environnement** : articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27
- **L'Arrêté du Maire n°AR\_2024\_047** du 9 juillet 2024
- **La décision n°E24000040/77** en date du 6 juin 2024 de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur
- **L'Arrêté de prolongation du Maire n°AR\_2024\_059** du 11 octobre 2024

## **1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier comprend les pièces suivantes en sus du registre d'enquête papier :

- 1.0 : Résumé non technique
- 1.1 : Evaluation environnementale
- 1.2 : Rapport de présentation Tome 1
- 1.2 : Rapport de présentation Tome 2
- 2.0 : PADD
- 3.0 : OAP
- 4.0 : Règlement
- 5.0 : Plan zonage au 1/1500
- 5.0 : Plan zonage au 1/5000
- 6.0 : Les annexes
- 6.1 : Plan des servitudes au 1/5000
- 6.2 : Plan des risques et contraintes 1 au 1/5000
- 6.2 : Plan des risques et contraintes 2 au 1/5000
- 6.3 : Recueil des servitudes d'utilité publique
- 6.4 : Etudes diverses
- 6.5 : Notice sanitaire
- 6.6 : Plan des réseaux d'assainissement
- 6.7 : Plan des réseaux d'eau potable
- 6.8 : Plan d'assainissement
- 6.9 : Plan des eaux pluviales
- 7.0 : Autres pièces
- 7.1 : Délibération de prescription de PLU
- 7.2 : Bilan de la concertation
- 7.3 : Délibération d'arrêt de projet
- 7.4 : Synthèse des avis des PPA

## **1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER**

Le dossier d'environ 710 pages est complet. Il comprend de nombreuses erreurs et incohérences entre les divers documents qu'il conviendra de rectifier après une lecture

approfondie. Néanmoins, les documents principaux et synthétiques sont faciles à appréhender pour le public.

### **1.6.1 – Résumé non technique**

Ce document permet au public de comprendre le projet de PLU dans son ensemble avec les éléments principaux ayant prévalu à l'élaboration du PLU.

### **1.6.2 – Evaluation environnementale**

Ce document évalue les incidences des orientations retenues sur l'environnement. Sa rédaction fait apparaître clairement les impacts positifs ou négatifs.

### **1.6.3 – Rapport de présentation.**

De 200 pages en deux documents, il pose le diagnostic sur l'évolution de la commune ainsi que ses justifications.

### **1.6.4 – PADD**

Le PADD :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

Les sept axes développés par la commune d'Isles-les-Meldeuses répondent à ces orientations :

- **Axe n°1 : Renforcer le niveau d'équipement du territoire**
- **Axe n°2 : Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques de bords de Marne**
- **Axe n°3 : Favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire**
- **Axe n°4 : Améliorer les déplacements et les circulations**
- **Axe n°5 : Orientations générales des politiques d'urbanisme**
- **Axe n°6 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- **Axe n°7 : Modération de la consommation d'espace**

### **1.6.5 – OAP**

Les OAP sont claires dans leurs objectifs et dans leur présentation.

### **1.6.6 – Règlement**

Les règles sont aisément compréhensibles.

### **1.6.7 – Pièces annexes**

Elles paraissent complètes. Ce sont des pièces techniques obligatoires mais qui intéressent peu le public.

### **1.6.8 – Pièces administratives**

Un récapitulatif chronologique des différents arrêtés ayant abouti à cette élaboration aurait été bienvenu.

### **1.7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

<b>PPA</b>	<b>Date de réception</b>	<b>Date d'envoi</b>	<b>AVIS</b>
Préfecture	24/11/2023	20/11/2023	
Sous-Préfecture	24/11/2023	20/11/2023	
Conseil régional Ile-de-France	24/11/2023	20/11/2023	
Conseil Départemental	28/11/2023	20/11/2023	Avis favorable
DDT	23/11/2023	20/11/2023	Avis favorable
CDPENAF	24/11/2023	20/11/2023	Avis favorable
TRANSDEV		21/11/2023	
Communauté de Communes Pays de l'Ourcq		21/11/2023	Avis favorable
SDIS		21/11/2023	
SMITOM		21/11/2023	
CCI		21/11/2023	
CMA		21/11/2023	
Chambre d'agriculture	24/11/2023	21/11/2023	Avis favorable
SNCF		21/11/2023	
UDAP (ABF)		21/11/2023	
RFF		21/11/2023	
RTE	23/11/2023	21/11/2023	N'émet pas d'avis
GRT gaz		21/11/2023	
Mairie Congis-sur-Thérouanne		20/11/2023	
Mairie Mary-sur-Marne		20/11/2023	
Mairie Tancrou		20/11/2023	
Mairie Armentières-en-Brie		20/11/2023	Pas de remarque
Mairie Germigny-Levêque		20/11/2023	
AVEN du Grand-Voyeux		16/11/2023	Avis favorable
Seine-et-Marne Environnement		16/11/2023	<b>Avis défavorable</b>

Seine-et-Marne Environnement a émis un avis défavorable portant essentiellement sur l'absence d'intégration de deux mares identifiées par l'Aven du Grand Voyeux/CPIE des Boucles de la Marne, et plusieurs potentielles, au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La commune a répondu en indiquant que le règlement sera complété et qu'une réflexion est engagée pour intégrer des secteurs Azh et Nzh.

**Dans son avis délibéré n°MRAe APPIF-2024-057 en date du 22/05/2024, l'autorité environnementale émet plusieurs recommandations :**

- **Décrire les incidences environnementales et sanitaires pour la commune du fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement**

soumises à autorisation et notamment celles du centre de gestion des déchets (flux de camions, émissions de polluants, etc.)

- Actualiser les données d'occupation des sols et les références aux dispositions ayant trait à l'obligation d'évaluation environnementale indiquées dans le rapport de présentation.
- Joindre au dossier le compte rendu de la réunion publique du 27 septembre 2023 et de préciser les évolutions du projet qui en sont issues.
- Compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la qualité environnementale et paysagère des secteurs d'OAP et définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de PLU sur l'environnement ;  
Reprendre la partie de l'évaluation environnementale sur les perspectives futures sans mise en œuvre du PLU, en apportant de la rigueur dans l'analyse.
- Consolider le dispositif de suivi du projet de PLU en dotant les indicateurs de modalités de recueil, d'une valeur d'origine, d'une cible, d'un calendrier et de mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.
- Reprendre le résumé non technique pour le faire gagner en lisibilité et en pédagogie.
- Définir une politique d'aménagement fondée sur un scénario de développement démographique cohérent avec la dynamique démographique constatée, et soutenable au regard des enjeux environnementaux ;  
En déduire un nouvel objectif de production de logements, sans surévaluer le besoin du fait du desserrement des ménages dans la commune.
- Compléter l'analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis par le potentiel de division de parcelles et de mutations d'emprises bâties ;  
Examiner des solutions de substitution raisonnables à la consommation d'espace répondant au besoin identifié par le PLU, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.
- Approfondir les moyens d'optimisation du tissu urbain existant pour éviter la consommation d'espace agricole ;  
Comptabiliser l'emprise de l'ancien camping et les emplacements réservés en extension urbaine dans l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.  
Présenter l'ensemble des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, y compris les Znieff de type 1, et de démontrer que le projet de PLU en prend en compte correctement les enjeux.
- Approfondir l'analyse des continuités écologiques sur le territoire, en cohérence avec les composantes et objectifs de préservation et de restauration du SRCE ;  
Evaluer et éviter tout impact du projet de l'OAP « Route de Mary » sur la fonctionnalité du corridor de la sous-trame herbacée traversant le bourg (corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes) ;  
Définir les orientations visant la mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP thématiques ou dans une OAP sectorielle.
- Caractériser et délimiter les zones humides sur les secteurs de projet (OAP, emplacements réservés, etc.) afin d'en éviter l'urbanisation ;  
Protéger strictement les zones humides du territoire par la création d'un sous-secteur de zone naturelle ou agricole dédié.

- Protéger les boisements par un classement adapté, et à défaut, de garantir toute absence d'incidence du projet de PLU sur les milieux naturels.
- Analyser les aspects paysagers et fonctionnels des secteurs de projet en extension urbaine à l'état initial et à l'état projeté et d'en réexaminer la conception pour permettre d'assurer la transition paysagère et garantir un cadre de vie plus sobre en ressources (espaces, matériaux, énergie).
- Démontrer la réduction optimale des incidences négatives des projets en matière d'imperméabilisation et d'aggravation des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales au sein du tissu urbain lors des épisodes pluvieux et de démontrer que le projet de PLU respecte les dispositions du Sdage 2022-2027.

La commune a rédigé un mémoire en réponse aux PPA et à la MRAe en tenant compte des observations.

## **2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par la décision n°E24000040/77 du 6 juin 2024 de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet.

Monsieur Emmanuel PLACE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### **2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE**

Monsieur le Maire d'Isles-les-Meldeuses a émis un Arrêté n°AR\_2024\_047 du 9 juillet 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isles-les-Meldeuses – 77440.

Considérant que les documents du dossier n'ont été mis en ligne sur le site de la commune que le 23 septembre 2024 alors que l'enquête avait débuté le 7 septembre 2024 et que cette absence, ayant été relevée dans une observation de Monsieur Roussel déposée le 11 octobre 2024, nécessite de prolonger la durée initialement prévue de l'enquête pour la bonne information du public,

Monsieur le Maire a été avisé de cette décision par courrier du commissaire enquêteur du 11 octobre 2024.

Monsieur le Maire a émis un Arrêté de prolongation n°AR\_2024\_059 en date du 11 octobre 2024 jusqu'au samedi 26 octobre 2024.

L'enquête s'est donc déroulée du samedi 7 septembre 2024 au vendredi 11 octobre 2024 inclus prolongée jusqu'au samedi 26 octobre 2024 inclus soit pendant 50 jours consécutifs au total.

Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.

Le dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune :

<https://mairie-isles-les-meldeuses.fr>

- Le public pouvait déposer ses observations, propositions ou contre-propositions sur l'adresse mail dédiée : [enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net](mailto:enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net)
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 rue de la Gare – 77440 – Isles-les-Meldeuses, où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'Arrêté municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et dans celui de la prolongation d'enquête.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune et ensuite lors de la prolongation d'enquête.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux et la prolongation d'enquête a également été diffusée dans ces mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune d'Isles-les-Meldeuses, qui les transmettra à la Préfecture de Seine et Marne.

### **2.3 – VISITES DE TERRAIN**

Suite à la première entrevue avec l'organisateur de l'enquête, le vendredi 28 juin 2024, j'ai effectué une visite générale de la commune. Suite à la permanence du vendredi 11 octobre 2024, je me suis rendue sur les sites nommés par le public.

### **2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC**

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
- d'une insertion dans les journaux suivants :
  - Le Pays Briard, les mardis 20 août et 10 septembre 2024
  - La Marne, les mercredis 21 août et 11 septembre 2024

Pour la prolongation d'enquête, l'avis annonçant cette prolongation a fait l'objet également :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

- d'une insertion dans les journaux suivants :

- La Marne, le mercredi 16 octobre 2024

- Le Pays Briard, le vendredi 18 octobre 2024

J'ai pu vérifier le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

## **2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION**

Par délibération en date du 10 juin 2014, la commune d'Isles-les-Meldeuses a prescrit l'élaboration de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Publications d'articles dans la presse locale,
- Edition d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet de PLU,
- Exposition de panneau en mairie
- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir les remarques de la population,
- Organisation d'une réunion débat avec la population et les associations.

Les modalités prescrites ont été exécutées :

- Tout au long de l'étude la commune a informé les administrés par des articles dans la presse locale de l'avancement du projet.
- Tout au long du processus d'élaboration du plan local d'urbanisme, la commune a informé les administrés de l'avancement de la réflexion autour de celui-ci grâce à l'affichage en mairie ainsi qu'au bulletin municipal et au site internet de la mairie.
- La commune a exposé l'avancement de son PLU au sein de la mairie. L'ensemble des pièces étaient consultables en mairie. Cette exposition a duré la totalité de la phase d'étude du PLU.
- La commune a maintenu les administrés informés grâce aux panneaux d'informations et au registre du PLU en mairie.

Sur le panneau d'informations destiné aux administrés, les informations ont été affichées au fur et à mesure de leur publication. Le public pouvait y retrouver plusieurs documents :

- La délibération du 10 juin 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- Le débat autour du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Les projets de règlement, de zonage du PLU.

Ces documents ont également été insérés dans le cahier du PLU, registre des observations qui était disponible à l'accueil de la mairie sur simple demande.

- Un registre d'observations a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie à compter du 10 juin 2014.

Le registre comprenait la délibération du 22 mai 2014. Par la suite, y ont été ajoutés le débat, en Conseil Municipal sur les orientations du PADD ainsi que le PADD lui-même, les OAP, le projet de règlement et le projet de zonage.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre.

- La commune a organisé une réunion publique débat le 27 septembre 2023 afin de présenter l'ensemble du projet, le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le zonage et parler oralement du règlement. Un échange constructif a été mis en place avec les administrés présents.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision de PLU, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une délibération n°DE\_2023\_037 en date du 9 novembre 2023.

## **2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

L'enquête prescrite par l'Arrêté n°AR\_2024\_047 du 9 juillet 2024, de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du **7 septembre au 11 octobre 2024 et prolongée**, par Arrêté n°AR\_2024\_59 du 11 octobre 2024, **jusqu'au 26 octobre 2024 inclus**, soit pendant une durée de **50 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai paraphés, ont été tenus à la disposition du public à la mairie d'Isles-les-Meldeuses, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

Le dossier était également consultable en ligne sur le site internet de la commune :

<https://mairie-isles-les-meldeuses.fr>

durant cette même période où des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail dédiée suivante : [enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net](mailto:enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net)

J'ai tenu dans le bureau de Monsieur le Maire, au rez-de-chaussée de la mairie, mis à ma disposition pour recevoir le public, cinq permanences aux dates et horaires suivants :

- **le samedi 7 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **le mardi 17 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **le mercredi 2 octobre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **le vendredi 11 octobre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **le samedi 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00**

J'ai effectué deux visites du territoire de la commune, la première après le rendez-vous de prise de contact et la seconde à la fin de la première période d'enquête afin de visualiser les lieux cités dans les observations du public.

Une trentaine de personnes ont participé à cette enquête, soit en déposant leurs observations dans les registres proposés à cet effet, soit, pour une dizaine d'entre elles, en se présentant aux permanences pour consulter le dossier et avoir des explications.

## **2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.**

L'enquête s'est terminée, après prolongation du délai initial de quinze jours supplémentaires, le samedi 26 octobre 2024 après 50 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

J'ai clôturé le registre d'enquête papier lors de ma dernière permanence sur la commune d'Isles-les-Meldeuses, le samedi 26 octobre 2024.

15 contributions ont été déposées dont 8 dans le registre papier et 7 courriels. Une personne a déposé la même contribution sur le registre et par courriel. Une dizaine de personnes se sont déplacées lors des permanences pour prendre connaissance du dossier et déposer leurs courriers et remarques dans le registre papier.

## **2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Au terme de l'enquête publique, j'ai établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations communiqué à Monsieur le Maire d'Isles-les-Meldeuses.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation ainsi que les observations pertinentes des PPA.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune d'Isles-les-Meldeuses de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

*Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.*

## **2.9 – MEMOIRE EN REPONSE**

Le mémoire en réponse de la municipalité d'Isles-les-Meldeuses m'a été transmis par courriel.

*Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.*

# **3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du samedi 7 septembre au vendredi 11 octobre 2024 prolongée jusqu'au samedi 26 octobre 2024 inclus, j'ai établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune d'Isles-les-Meldeuses reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément aux arrêtés municipaux n°AR\_2024\_047 et n°AR\_2024\_059.

J'ai examiné toutes les observations et elles ont été portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans mon PV de synthèse.

## **OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE D'ENQUETE, COURRIERS ET COURRIELS**

15 contributions ont été déposées dont 8 dans le registre papier et 7 courriels. Une personne a déposé la même contribution sur le registre et par courriel. Une dizaine de personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour prendre connaissance du dossier et déposer leurs courriers et remarques dans le registre papier :

- Samedi 7 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 17 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 2 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 11 octobre 2024 de 9h00 à 12h00

Et pour la prolongation de l'enquête le :

- Samedi 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.

Les observations sont classées par ordre chronologique.

### **OBSERVATIONS**

#### **REGISTRE DEMATERIALISE – COURRIELS**

##### **8 octobre 2024**

##### **1° - Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq**

J'ai l'honneur de vous informer qu'au cours de sa séance du 22 mars 2024, le Conseil communautaire a donné un avis favorable assorti de réserves, de recommandations et d'observations sur le projet de PLU de la commune d'Isles-les-Meldeuses. Vous trouverez la délibération correspondante en pièce jointe.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette délibération, je vous transmets en pièce jointe :

- la notice des recommandations de COVALTRI, à laquelle fait référence la recommandation n°1 émise par le Conseil communautaire.

En complément, je me permets de vous faire part des observations techniques suivantes sur :

- **le résumé non-technique**, en page 21, il est fait mention de la nappe «3218 ALBIEN-NEOCOMIEN». Or, la nappe exploitée par le captage situé à Isles-les-Meldeuses est celle de l'Yprésien ;

##### **- le rapport de présentation :**

- en page 71, la phrase suivante serait à actualiser : « Le SRCAE, précise les communes favorables à l'implantation d'éoliennes de grandes tailles ». En effet, le Schéma Régional éolien a été annulé par le Tribunal administratif ;

- en page 89, il faudrait préciser que le camping des deux îles n'est plus en activité ;

- en page 94, les lignes de cars seraient à actualiser, car les lignes 10 et 23 ont été modifiées et une ligne R dessert désormais la commune ;

- en page 98, il faudrait indiquer que la collecte des ordures ménagères est assurée par le syndicat COVALTRI. Il faudrait préciser que la commune est desservie par le réseau de fibre optique ;

- en page 115, le nouveau SDAGE Seine Normandie 2022-2027 a été adopté en 2022 ;

- en page 117, le nouveau PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé en 2022 ;

- en page 188, la mention indiquant que l'ancien terrain de camping est vendu serait à actualiser ;

- en page 193, la mention d'un retour à l'espace agricole de la sablière Capoulade serait à relativiser compte tenu de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) existante sur le site ;

- **l'évaluation environnementale** : en page 23, la mention de 3 exploitations agricoles à Isles-les-Meldeuses serait à ajuster ;

## Réponse de la commune

La commune d'Isles-les-Meldeuses est favorable à la reprise des éléments à ajuster suite à l'avis de la Communauté de Communes.

## Appréciation du commissaire enquêteur

La commune fera les modifications nécessaires avant l'approbation du projet.

**10 octobre 2024**

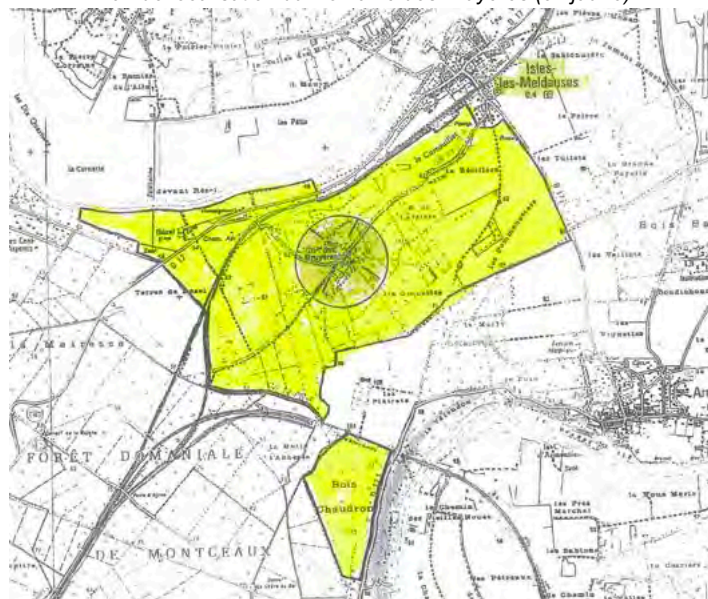
### **2° - Maître David Porta pour Guillaume Roussel – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**

*« Je viens vers vous aux intérêts de Monsieur Guillaume Roussel, demeurant 8, rue de Maubeuge, à Paris (75009). Mon client est en effet propriétaire, avec sa famille, du Domaine des Bruyères, situé à l'ouest du territoire communal d'Isles-les-Meldeuses.*

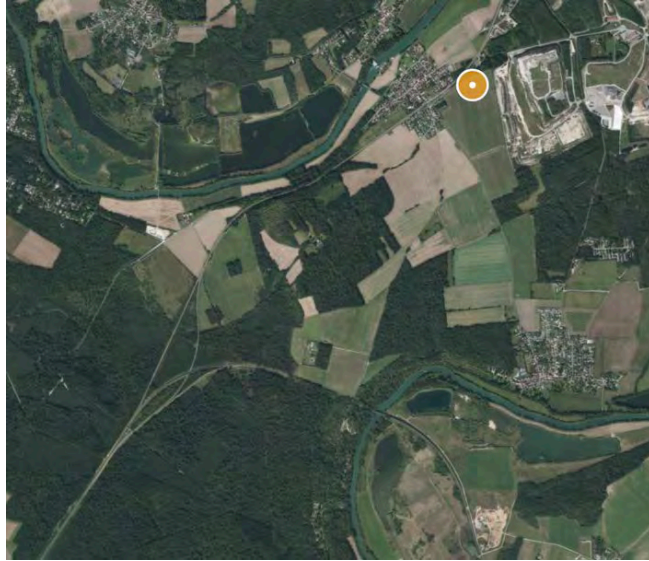
#### *I. Rappel sur le Domaine des Bruyères*

*Le Domaine des Bruyères appartient à la famille de Monsieur Roussel depuis le XIXe siècle. Il s'agit d'un très vaste ensemble foncier qui couvre une grande partie du territoire communal et qui est constitué pour l'essentiel de bois (notamment la forêt du Domaine des Bruyères), de prairies et de champs cultivés.*

Plan de localisation du Domaine des Bruyères (en jaune)



Vue aérienne domaine des Bruyères



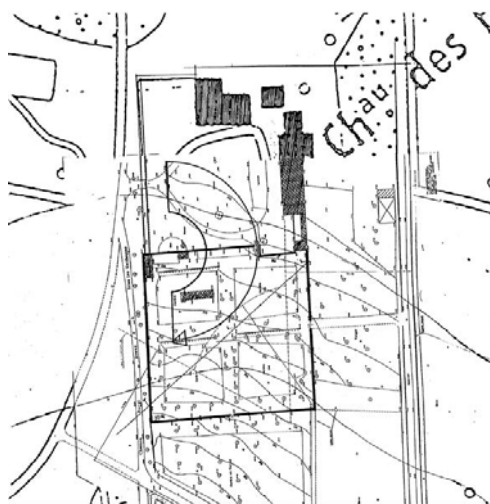
Au sein du domaine, le bâti principal est regroupé sur le site dit du « Château ».

Il s'agit d'un ensemble de plusieurs constructions constitué :

- d'une habitation bourgeoise datant du XIXe siècle, communément appelée « le Château »,
- des communs d'un ancien relais de chasse qui datent du XVIIIe siècle,
- de diverses autres constructions annexes,
- d'un terrain de tennis,
- d'un château d'eau.

Un ancien potager d'agrément, composé de quatre carrés de mêmes dimensions, est accolé à cet ensemble bâti et entouré d'un mur d'enceinte.

Plan de composition du site du château



*Vue aérienne zoomée sur le bâti*



*Au fil des siècles, les constructions ont connu diverses évolutions afin d'être adaptées aux besoins de la famille. A ce jour, le site comprend plusieurs habitations distinctes, qui sont chacune occupées par les diverses branches de la famille.*

*L'ensemble représente près de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Vue du Château et des communs de l'ancien relais de chasse (façades ouest)*



*Le « Château » divisé en deux habitations distinctes  
Les communs de l'ancien relais de chasse (XVIIIe) constituant une autre habitation*

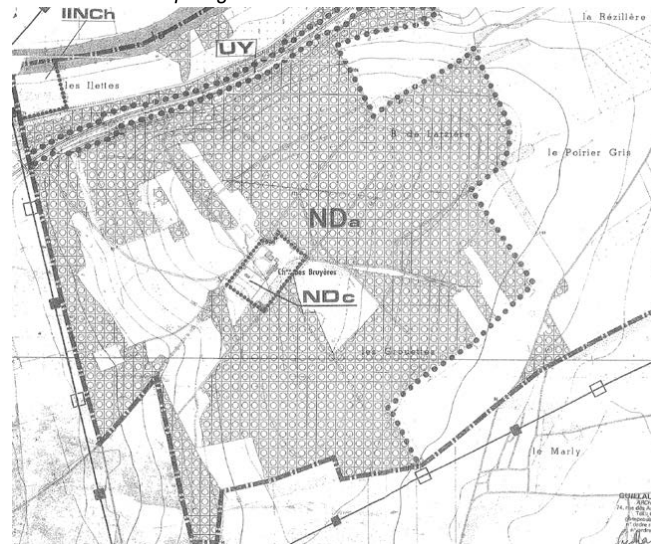
Vue arrière des bâtiments (façades est)



## II. Rappel sur les possibilités de développement permises dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols

Dans le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 30 mars 2000, l'ensemble bâti du Domaine des Bruyères et son potager attenant, avaient fait l'objet d'un sous-secteur spécifique NDc.

Extrait des planches graphiques du POS  
Bâti et potager attenant classés en secteur NDc



Ce sous-secteur spécifique, qui admettait des possibilités constructives mesurées, était parfaitement adapté à la dynamique du site : en permettant des évolutions modérées du bâti, il favorisait le maintien sur place de quatre branches familiales des

*propriétaires historiques du Domaine et favorisait ainsi la préservation de l'affectation traditionnelle du site, à usage d'habitation familiale.*

*Un permis de construire avait même été accordé le 7 janvier 2002 à Madame Françoise Roussel, la mère de l'exposant, pour la construction d'une villa de 300 m<sup>2</sup> dans l'un des « carrés » du potager. Mais la bénéficiaire du permis ne l'a cependant jamais mis en oeuvre.*

*Cf. pièce n°1 : Arrête de permis de construire du 7 janvier 2002, n°PC77231020001.*

*A ce jour, le POS est cependant devenu caduc, le 26 mars 2017, par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).*

### *III. Absence de prise en compte du site du « Château » dans le projet de PLU*

*Le 10 juin 2014, le conseil municipal d'Isles-les-Meldeuses, a prescrit l'élaboration du PLU.*

*Le 21 juillet 2017, dans le cadre de cette élaboration, Monsieur Roussel s'est rapproché du cabinet en charge de confectionner le projet de PLU afin d'attirer son attention sur la nécessité de maintenir la constructibilité sur le site du Château des Bruyères, afin d'y permettre le maintien de la famille et l'accueil des générations à venir.*

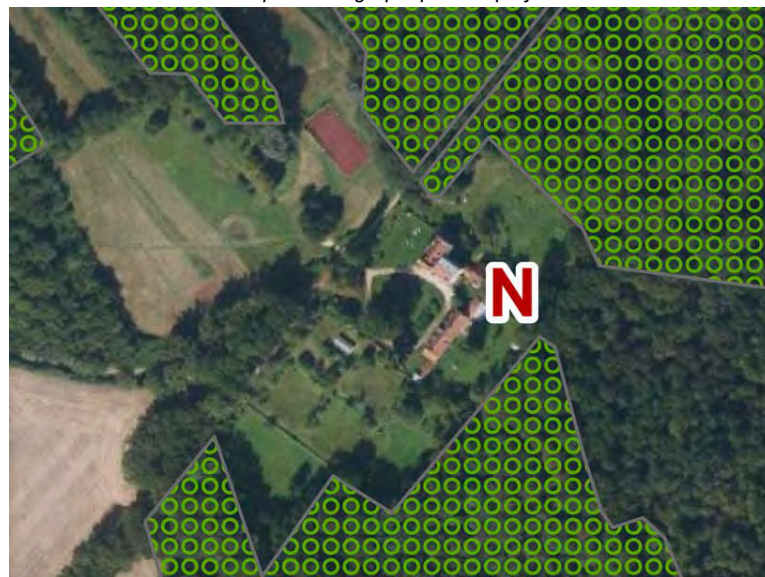
*Cf. pièce n°2 : Courriel adressé au cabinet Greuzat le 21 juillet 2017.*

*Or, Monsieur Roussel a découvert très récemment que sa demande n'a aucunement été prise en compte.*

*En effet, dans projet de PLU arrêté le 9 novembre 2023, qui est présentement soumis à enquête publique, le site bâti du Château des Bruyères a été classé en zone naturelle N inconstructible.*

*Aucun sous-secteur dédié n'a été créé, comme cela avait été le cas dans le POS, pour prendre en compte les caractéristiques propres et la dynamique spécifique – historique et familiale – de cet espace bâti.*

*Extrait des planches graphiques du projet de PLU*



*D'ailleurs, en tentant de comprendre les raisons de ce déclassement, Monsieur Roussel a constaté, avec stupeur, que la question du traitement du bâti du Château des Bruyères n'a aucunement été abordée par les auteurs du PLU.*

*Le rapport de présentation est totalement taiseux sur la question, laquelle paraît avoir été purement et simplement ignorée par le cabinet d'urbanistes en charge de la confection du PLU, malgré la demande de prise en compte que lui a adressée l'exposant.*

*Pour rappel, les articles L. 151-4 et R. 151-1 du code de l'urbanisme imposent que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis du territoire communal et qu'il expose les dispositions favorisant la densification de ces espaces.*

*Cf. Article L. 151-4 du code de l'urbanisme :*

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.*

*En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...).*

*Cf. Article R. 151-1 du code de l'urbanisme :*

*. Le rapport de présentation :*

*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-2 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Ainsi, en l'état le rapport de présentation du PLU est entaché d'une insuffisance grave faute de prise en compte de l'un des sites bâtis historiques du territoire communal, et faute d'analyse de ses capacités de densification et de mutation.

Les personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté ont d'ailleurs pointé, d'une manière plus générale, la circonstance que des auteurs du PLU n'ont pas suffisamment analysé les capacités de mutation et de densification de l'ensemble des espaces bâtis du territoire communal.

Cf. Avis du préfet du 21 avril 2024, p. 3 :

En l'espèce, en pages 42 et 43 du tome 1 (pièce 1.2), le rapport de présentation recense et illustre, à l'aide d'une cartographie, les parcelles urbanisables sur la commune. Toutefois, il ne s'agit que des « dents creuses terrains nus » comme l'indique la légende. En ne recensant pas les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, cette analyse reste incomplète. Aussi, afin de répondre complètement à la demande, **le rapport de présentation devra analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en distinguant le potentiel foncier issu de terrains libres (dents creuses), de divisions de terrains bâtis, de reconversion de locaux, reconquête de friches et de la mutation des corps de ferme.**

Cf. Avis MRAe p. 11 et 12 :

. ■ Capacité de densification du tissu urbain et solution de substitution raisonnables

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration du projet de PLU doit donner lieu à une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune en vue de favoriser une optimisation du tissu et de limiter le recours à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le dossier (RP, pp. 184-185) rend compte d'un inventaire de potentielles dents creuses, incluant l'ancien camping et le périmètre de l'OAP « Route de Mary ». Mais l'analyse n'explore pas l'ensemble des potentiels de créations de logements au sein du tissu urbain, puisqu'elle ne rend pas compte du potentiel issu de la division de grandes parcelles, ni de celui de mutations à venir d'emprises bâties (démolitions-reconstructions et transformations de bâtiments incluant les divisions, extensions et reconversions de bâtiments). Une analyse plus précise pourrait conduire à réévaluer le potentiel identifié de 39 logements en densification.

(...)

L'Autorité environnementale recommande de :

- « compléter l'analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis par le potentiel de division de parcelles et de mutations d'emprises bâties ».

On ajoutera d'ailleurs que la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a prévu un dispositif spécifique destiné à permettre la densification de petits groupes de constructions existant en zone naturelle ou forestière : il s'agit du mécanisme des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), codifié à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

*Ce dispositif est particulièrement adapté pour permettre l'évolution et la densification des châteaux historiques et de leurs abords.*

*Cf. Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 1ère Chambre, 17 janvier 2023, 2001215, s'agissant d'un STECAL prévu notamment sur le parc du Château de Bellefontaine :*

*. 80. Tout d'abord, il ressort des pièces du dossier que le règlement prévoit la création, en zone N du plan local d'urbanisme, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne, afin, notamment, de permettre l'extension de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) implanté dans le parc du château de Bellefontaine. Par ailleurs, il ressort de ces mêmes pièces que les zones agricoles et naturelles de la commune de Bellefontaine représentent respectivement 64% et 33,86% de son territoire tandis que les zones urbaines et à urbaniser n'en représentent que 2,14%. Ce micro-secteur est créé en zone naturelle (N) du plan local d'urbanisme, et autorise uniquement les constructions et installations nécessaires au maintien et à l'accueil des usagers des équipements publics et/ou d'intérêt collectif existant ou à créer, d'une surface de plancher inférieure à 1 200 mètres carrés.*

*Compte tenu de son caractère très limité, ce micro secteur n'est ainsi pas de nature à faire obstacle à la préservation de l'aspect naturel et rural de la commune de Bellefontaine. Dans ces conditions, l'association requérante n'est pas fondée à soutenir qu'en créant ce secteur Ne, le règlement est incohérent avec l'action 2.2 du PADD.*

*Cf. Tribunal administratif de Toulouse, 6ème Chambre, 13 octobre 2023, n°2105025 :*

*. Le second STECAL, situé en zone Nc, a pour objet l'aménagement de box à chevaux dans le parc du château de C. Il couvre une surface d'environ 1,6 hectares, qui apparaît adaptée au regard de l'activité prévue dès lors que l'emprise au sol autorisée est limitée à 150 m2. En outre, le plan local d'urbanisme, qui prévoit des règles spécifiques de hauteur et de densité applicable au sein de ces secteurs, est conforme aux exigences posées par les dispositions précitées, qui n'imposent pas de fixer des règles relatives aux matériaux et couleurs utilisés. »*

*Dans le cas présent, il est indéniable qu'une analyse effective du bâti existant sur le site du Château des Bruyères aurait conduit à la mise en place d'un tel secteur, afin de prendre en compte les spécificités de cet ensemble bâti et de permettre sa densification mesurée.*

*Par conséquent, dans le cadre de la présente contribution, mon client souhaiterait recueillir votre avis sur les problématiques ainsi évoquées.*

*Il profite également du présent courrier pour vous signaler une irrégularité commise dans le cadre de l'organisation de la présente enquête.*

*En effet, le 22 septembre, lorsqu'il a souhaité prendre connaissance du projet de PLU, mon client s'est aperçu que le projet n'avait pas été mis en ligne sur le site internet de la commune, contrairement à ce qu'indiquait l'avis affiché en mairie.*

*Cette mise en ligne n'a eu lieu que le 23 septembre 2024 aux environs de 16h, après que j'ai moi-même signalé l'omission aux services de la commune.*

*Monsieur Roussel a souhaité porter à votre connaissance cette difficulté – que vous confirmeront les services de la commune – afin que vous puissiez en tirer toutes conséquences procédurales.*

*Pièces jointes :*

*1. Arrête de permis de construire du 7 janvier 2002, n°PC77231020001*

*2. Courriel adressé au cabinet Greuzat le 21 juillet 2017.*

### Réponse de la commune

Le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé le 30 mars 2000, l'ensemble bâti du Domaine des Bruyères et son potager attenant étaient classés en secteur NDc.

Ce secteur NDc permettait :

*-l'implantation d'une construction nouvelle à usage d'habitation ayant une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m<sup>2</sup> maximum.*

*-les annexes non affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle commerciale ou professionnelle et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de la toiture.*

*-l'aménagement et la réfection des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette effective au moment de l'approbation du POS.*

Un permis de construire a été accordé le 7 janvier 2002 à Madame Françoise Roussel pour la construction d'une villa de 300 m<sup>2</sup> dans l'un des « carrés » du potager. La bénéficiaire du permis ne l'a jamais mis en œuvre.

Entre le 7 janvier 2000 et le 26 mars 2017 plus de 17 ans se sont écoulés sans qu'un projet ne se réalise sur le secteur du Domaine des Bruyères. Rappelons que la jurisprudence administrative rappelle constamment que nul n'a de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle.

Le POS est devenu caduc le 26 mars 2017 par application de la loi ALUR.

Par conséquent depuis le 26 mars 2017, le territoire d'Isles-les-Meldeuses est régi par le Règlement National d'Urbanisme.

Lors de la caducité du POS, le Domaine des Bruyères bascule de fait dans le cadre du RNU dans un secteur naturel sans possibilité de construction nouvelle.

L'absence de prise en compte du « Château » dans le projet du PLU.

*Dans projet de PLU arrêté le 9 novembre 2023, qui est présentement soumis à enquête publique, le site bâti du Château des Bruyères a été classé en zone naturelle N inconstructible. Aucun sous-secteur dédié n'a été créé, comme cela avait été le cas dans le POS, pour prendre en compte les caractéristiques propres et la dynamique spécifique historique et familiale de cet espace bâti.*

*D'ailleurs, en tentant de comprendre les raisons de ce déclassement, Monsieur Roussel a constaté, avec stupeur, que la question du traitement du bâti du Château des Bruyères n'a aucunement été abordée par les auteurs du PLU. Le rapport de présentation est totalement taiseux sur la question, laquelle paraît avoir été purement et simplement ignorée par le cabinet*

*d'urbanistes en charge de la confection du PLU, malgré la demande de prise en compte que lui a adressée l'exposant. Pour rappel, les articles L. 151-4 et R. 151-1 du code de l'urbanisme imposent que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis du territoire communal et qu'il expose les dispositions favorisant la densification de ces espaces. »*

Le rapport de présentation parle de ce domaine dans son chapitre « Naissance d'un Village » en page 83. A plusieurs endroits dans le rapport de présentation il y est fait référence au Domaine des Bruyères.

Également l'article L.151-4 et R.151-1 du code de l'urbanisme imposent que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis du territoire communal et qu'il expose les dispositions favorisant la densification de ces espaces.

A savoir que ce secteur bâti du Domaine des Bruyères est situé dans un massif boisé à l'Ouest du territoire. La Forêt du Château de BRUYERES est rattachée à la Forêt Domaniale des Bois de MEAUX.

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées sur un territoire. Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) définit au niveau du Domaine des Bruyères un ensemble d'un massif boisé, concerné par des lisières de protection du massif ainsi que des corridors écologiques.



Au vu de l'environnement proche du Domaine des Bruyères, de la volonté communale dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de protéger le massif boisé à l'Ouest du territoire, le domaine des Bruyères doit être considéré comme un ensemble bâti en zone naturelle protégée. La commune fait le choix de ne pas venir densifier ce secteur et ni même de créer un Secteur de Taille et de Capacités Limités (STECAL).

De ce fait, l'analyse des possibilités de densification de ce secteur ne sont pas nécessaire sur se site, du fait que la commune souhaite le préserver de toute nouvelle urbanisation.

Cependant, la commune opte pour règlementer la zone N afin de laisser de la souplesse au Domaine des bruyères par l'autorisation de l'aménagement et la réfection des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de l'emprise au sol effective au moment de l'approbation du PLU.

La commune n'a pas souhaité mettre en place des prescriptions règlementaires de protection des espaces naturels et bâtis (L.151-23 et L.151-19 du CU) ni même des espaces boisés classés EBC (113-1 du CU) pour protéger le château et ses abords.

La zone N n'est pas inconstructible comme cité par le courrier. Le domaine des Bruyères peut faire l'objet d'aménagement et d'extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

*Ainsi, en l'état le rapport de présentation du PLU est entaché d'une insuffisance grave faute de prise en compte de l'un des sites bâtis historiques du territoire communal, et faute d'analyse de ses capacités de densification et de mutation.*

Voir réponse ci-dessus.

*Les personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté ont d'ailleurs pointé, d'une manière plus générale, la circonstance que des auteurs du PLU n'ont pas suffisamment analysé les capacités de mutation et de densification de l'ensemble des espaces bâtis du territoire communal.*

Suite aux retours des PPA, et dans le cadre de l'approbation du PLU, l'analyse des capacités de mutation et de densification de l'ensemble des espaces bâtis sera retravaillée et approfondie. (Cf Courrier DDT, MRAE...) pour approfondir ces espaces de mutations et de densification dans la partie actuellement urbanisée.

Il est important de noter que le propriétaire ne peut pas se prévaloir de droits acquis concernant la constructibilité de sa parcelle, sauf dans un cas spécifique. Si un certificat d'urbanisme a été délivré sur la base des règles d'urbanisme antérieures, ces règles restent en vigueur pendant 18 mois, comme prévu par l'article L410-1 du Code de l'urbanisme. Pendant ce délai, les dispositions du certificat d'urbanisme ne peuvent être remises en cause, sauf pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique.

Les droits acquis ne peuvent résulter que d'une autorisation d'urbanisme définitive, telle qu'un permis de construire ou une autorisation de lotir, et non frappée de caducité. Or dans notre cas, le permis obtenu en 2002 est devenu caduc.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Isles-les-Meldeuses, la commune a souhaité protéger le massif boisé à l'Ouest, évitant de fait, la création nouvelle d'habitat en zone N, mais laissant de la souplesse par la possibilité d'extension de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes. De plus la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, visant à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets, fixe comme objectif de réduire par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031, cette loi appuie la commune à ne pas venir urbaniser un secteur en zone naturelle par la création d'habitat nouveau. De plus la commune privilégie l'intérêt général et pas l'intérêt privé.

### Appréciation du commissaire enquêteur

La commune répond précisément aux questions soulevées et aux arguments déployés. La volonté communale de réduire l'artificialisation des sols afin d'être en phase avec les objectifs du SDRIF-E est fermement affirmée.

L'urbanisme est une matière vivante et évolutive. Les propriétés foncières peuvent également faire l'objet de mutation et il est difficile de prendre en compte les demandes particulières qui laisseraient une possible ouverture à une urbanisation non maîtrisée notamment dans un secteur naturel.

Cependant il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de dialogue à ce sujet avec les propriétaires concernés. Un compromis raisonnable aurait peut-être permis de concilier les deux visions, communale et particulière.

### 14 octobre 2024

#### **3° - Mme Nadiya AIT BOUHOUCHE – 2 chemin d'Armentières à Isles-les-Meldeuses**

*« Je souhaite exprimer mes préoccupations concernant le nouveau plan d'urbanisme proposé pour la commune, en particulier les répercussions qu'il pourrait avoir sur le Chemin d'Armentières. Après avoir pris connaissance des projets d'aménagement, plusieurs points me semblent préoccupants :*

- 1. Augmentation du trafic automobile :** *L'impact prévisible sur le chemin d'Armentières, qui deviendra un axe de circulation majeur, risque d'entraîner une forte augmentation du nombre de véhicules traversant cette zone. Cela pourrait rendre la circulation difficile et nuire à la sécurité des piétons, des cyclistes, des enfants.*
- 2. Pollution sonore :** *L'augmentation du trafic engendrera inévitablement une hausse du bruit, affectant la qualité de vie des riverains. Le bruit constant des voitures, camions et autres véhicules pourrait créer un environnement très désagréable.*
- 3. Pollution visuelle :** *Les infrastructures susceptibles d'être mises en place (bretelles, panneaux, etc.) peuvent également dégrader le paysage et l'esthétique de notre environnement de vie.*
- 4. Conflits entre voisins :** *L'augmentation du passage routier est susceptible d'entraîner des tensions entre les résidents, notamment en ce qui concerne le stationnement, la sécurité et la nuisance sonore. Ces conflits pourraient affecter la cohésion sociale dans notre quartier.*

*Je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte ces éléments dans votre évaluation du projet. Il serait également souhaitable d'explorer des solutions alternatives pour limiter ces impacts négatifs, notamment en matière de circulation, de protections sonores et d'espaces verts ».*

### Réponse de la commune

La commune prend en compte la remarque de Mme Ait Bouhouch, effectivement un projet de densification est prévu sur le secteur cité. Dans le cadre d'élaboration d'un PLU il est imposé

aux communes de densifier le territoire, par le comblement des dents creuses, des espaces libres.

Le secteur situé au chemin d'Armentières, est un ensemble de parcelle libres, une OAP est réalisée afin de venir dans un futur pouvoir cadrer l'aménagement du site. Actuellement le site est déjà constructible mais ne fait pas l'objet d'une OAP, ce qui peut avoir des effets néfastes d'un aménagement sans réflexion.

Actuellement il est prévu sur ce site la réalisation de 9 nouveaux logements, l'aménagement d'une voie partagée qui permettra de relier le chemin d'Armentières à la rue de Mary. Cet aménagement ne pourra se réaliser qu'après accord de l'ensemble des propriétaires. La commune réfléchira aux modalités d'accès et de circulation lorsque le projet commencera à émerger.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La commune décide, en respectant les impératifs législatifs, des sites pouvant être urbanisés. Afin de limiter les extensions et de pouvoir respecter les objectifs du ZAN énoncés dans les documents de norme supérieure, la densification s'opère essentiellement dans les « dents creuses » urbaines. L'OAP « route de Mary » répond à ces critères. La commune rappelle justement qu'une des conditions essentielles pour qu'une opération puisse se réaliser est que l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées soient vendeurs de leur propriété. Le projet doit ensuite suivre les orientations d'aménagement, notamment les principes d'accès et de circulation, édictées dans le document « OAP » ainsi que la densité prévue.

Compte tenu de la configuration du site, une attention particulière devra être apportée aux accès entrant et sortant de la voirie qui sera créée.

### **23 octobre 2024**

#### **4° - M. Sylvain VAN EECKHOUT – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**

*« Je m'appelle Sylvain van Eeckhout, j'ai 52 ans et suis le fils de Micheline et Xavier van Eeckhout, l'une des quatre branches de la famille propriétaire du domaine et de la forêt qui l'entoure (nous occupons l'ancien corps de ferme côté sud-est).*

*J'ai, comme toute ma génération (14 cousins, cousines), un attachement très fort à ces lieux parce que nous y venons depuis notre enfance mais aussi parce qu'ils sont demeurés au fil des années, et en toutes saisons, un lieu de partage familiale extrêmement vivant et chaleureux que ce soit pour les week-end, les fêtes, les célébrations particulières (anniversaire, mariage...), pour travailler avec l'aide de la jeune génération (27 petits enfants et, pour les plus âgés d'entre eux, leurs conjoints) à l'entretien du commun, jardin et forêt, ou même tout simplement pour se retrouver. Ma tante Danièle Jarry y vit à l'année, mes oncles et tante Denis et Christine Robineau y passe la plupart de leur temps, ma cousine Laure Henon vient de s'y installer avec son mari, j'y vais moi-même régulièrement télétravailler (comme d'autres cousins mais aussi neveux et nièces étudiants) et certains projettent déjà d'y prendre leur retraite.*

*Cette entente familiale qui a quelque chose d'un peu miraculeux est sans doute liée, au-delà des attachements et souvenirs communs, au fait que tous ou presque habitons en région parisienne. Ce hameau familial n'a donc rien de la maison de vacances occasionnelle qui garderait ses volets clos en dehors de quelques jours d'été, c'est un*

*lieu de vie qui fait partie de notre quotidien et qui a besoin pour perdurer, sans préjuger de l'obtention de futurs permis de construire, de conserver des perspectives, même mesurées, d'agrandissement.*

*C'est particulièrement vrai dans ce que nous appelons le « potager » côté sud-ouest qui appartient aujourd'hui à la famille Roussel : leur interdire toute perspective risquerait de remettre en question, légitimement, leur implication ici et par là, la pérennité de l'équilibre existant ».*

### **Réponse de la commune**

La commune comprend la remarque de M.VAN EECKHOUT, mais dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, la commune privilégie l'intérêt général et non pas les demandes privées.

Comme exposé dans la remarque 1° la commune a souhaité protéger le massif boisé à l'Ouest du territoire et le bâti qui en découle et par conséquent ne pas ouvrir à l'urbanisation le Domaine des bruyères. Le règlement de la zone N, permet les extensions limitées mais pas la création nouvelle d'habitat.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Dans son article N2 « Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières », page 62 du règlement, il est indiqué : « L'aménagement et la réfection des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol effective au moment de l'approbation du PLU ».

Page 63, dans l'article N5 « Implantation des constructions », il est indiqué : « Les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum ».

Dans sa réponse ci-dessus, la commune précise : « Le règlement de la zone N, permet les extensions limitées mais pas la création nouvelle d'habitat ».

Afin d'éviter des interprétations futures pouvant amener un contentieux, des précisions doivent être apportées à la rédaction de ces articles. En effet, une extension qui n'est pas une nouvelle construction, devrait donc être accolée au bâtiment principal. S'il y a des distances entre les bâtiments, ce sont des nouvelles constructions.

D'autre part, les extensions autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, ne précisent pas s'il s'agit d'une limite d'extension en emprise au sol seulement ou s'il s'agit d'une limite de surface totale de l'extension (un bâtiment peut avoir plusieurs niveaux). Une rédaction plus claire devra être choisie comme, par exemple, « une surface maxi d'extension correspondant à X% de la surface de plancher existante ».

### **24 octobre 2024**

#### **5° - Mme Véronique VAN EECKHOUT – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**

*« Je suis la fille aînée de Micheline et Xavier Van Eeckhout, les propriétaires d'une des maisons du site des Bruyères, du jardin et du bois qui l'entourent, et en indivision du reste des bois avec les autres propriétaires des Bruyères.*

*J'ai souhaité participer à cette enquête publique car c'est une façon de prolonger et de protéger ce groupe familial qui me porte depuis mon enfance. Le souvenir le plus ancien que j'ai se situe aux Bruyères. Nous passions l'été aux Bruyères entre cousins, avec nos grands-parents, et nos parents faisaient des allers/retours, il faut dire que les 4 familles vivent en région parisienne.*

*Nous étions 14 cousins cousines à l'époque, aujourd'hui nous sommes tous en couple, et avec enfants pour la plupart, qui eux même parfois sont en couple. Nous profitons des lieux pour des cousinades, à plusieurs générations, des mariages, barbecue, et autres festivités, pour des week-ends de travaux communs, pour l'entretien des lieux, pour des vacances. Mais la capacité maximum pour accueillir tout le monde est atteinte.*

*Aujourd'hui j'habite à une heure des Bruyères, et pour les Bruyères je m'occupe de la chasse, avec mes cousins chasseurs, je participe à l'administratif et à différents autres aspects, avec ma tante Danièle Jarry notamment, mon oncle Denis et ma mère Micheline, et je ne manque pas un évènement. J'y passe au moins 2 week-ends par mois (souvent plus avec le télétravail).*

*Mais, une ombre malgré tout au tableau, une partie de la famille n'a pas pu construire sa maison. Ma tante Françoise Roussel, son mari Etienne et leurs enfants Hugues et Guillaume (qui ont eux aussi leur propre famille), n'ont pas leur propre endroit, leur propre toit aux Bruyères car leur droit de construire (à l'endroit que nous appelons le potager) n'est plus d'actualité. Ils sont accueillis parfois dans les autres familles mais ce n'est pas la même chose.*

*Je suis consciente de la chance que nous avons, avec l'ancienne génération qui y vit en partie, la nôtre qui y passe de plus en plus de temps, les enfants qui viennent y faire leur première fête avec les copains mais aussi préparer leurs examens, certains même d'entre nous sont actifs dans la vie locale ... Toutes les familles et toutes les générations s'y croisent, ce lieu est notre poumon à tous. C'est pour cela qu'il me semble important d'accueillir tous les membres de cette famille sans en exclure certains et donc que dans ce but nous soyons en mesure d'augmenter un peu la capacité d'accueil des Bruyères, et notamment en ce qui concerne le bas des Bruyères le potager ».*

### **Réponse de la commune**

La commune comprend la remarque de Mme VAN EECKHOUT, mais comme évoqué ci-dessus, la commune a souhaité protéger son massif boisé à l'Ouest et le bâti qui en découle, en n'autorisant pas de nouvelle construction d'habitat sur ce secteur, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol des bâtiments existants. La commune privilégie l'intérêt général et non pas les demandes privées dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Il a déjà été répondu à ce point.

**25 octobre 2024**

**6° - Mme Anne FELLOUS – 18 route de Mary à Isles-les-Meldeuses**

*« Je suis venue en mairie pour voir le plan PLU et je ne suis pas d'accord avec le tracé de la dent creuse prévue au centre du village.*

*La sortie du lotissement est prévue devant ma propriété qui m'empêche de sortir de chez moi.*

*La circulation serait très compliquée pour les riverains ».*

### **Réponse de la commune**

La commune prend en compte la remarque de Mme FELLOUS, effectivement un projet de densification est prévu sur le secteur cité. Dans le cadre d'élaboration d'un PLU il est imposé aux communes de densifier le territoire, par le comblement des dents creuses, des espaces libres.

Le secteur situé au chemin d'Armentières, est un ensemble de parcelle libres, une OAP est réalisée afin de venir dans un futur pouvoir cadrer l'aménagement du site. Actuellement le site est déjà constructible mais ne fait pas l'objet d'une OAP, ce qui peut avoir des effets néfastes d'un aménagement sans réflexion.

Actuellement il est prévu sur ce site la réalisation de 9 nouveaux logements, l'aménagement d'une voie partagée qui permettra de relier le chemin d'Armentières à la rue de Mary. Cet aménagement ne pourra se réaliser qu'après accord de l'ensemble des propriétaires. Au vu des accès existants il est possible de réaliser le projet. Ces modalités de circulation seront approfondies dans le cadre d'un permis d'aménager.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Il a déjà été répondu à ce point question 3°.

**7° - M. Nicolas VAN EECKHOUT – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**

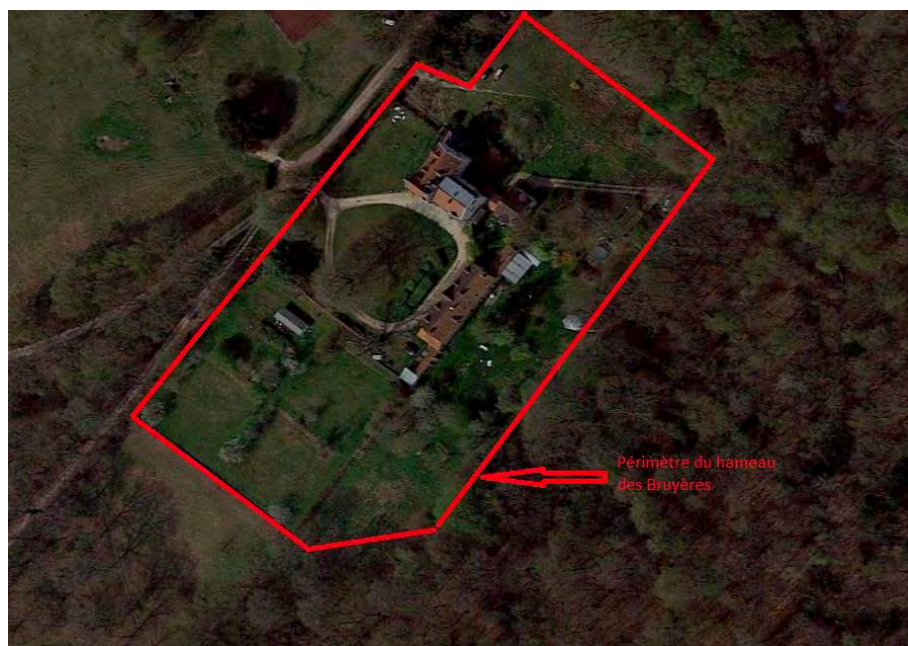
*Je tiens par cette lettre à vous faire part de mes quelques remarques sur le PLU d'Isles-les-Meldeuses, actuellement en enquête publique, préalablement à son approbation.*

*Si le projet de PLU dans son grand ensemble reflète bien les objectifs équilibrés de densification, d'attractivité et de préservation du territoire communal, il me semble en revanche partiellement oublier certaines singularités de son territoire.*

*A ce titre, je tiens plus particulièrement à attirer votre attention sur le classement potentiel du hameau des Bruyères en zone N du PLU et donc sur les règles de construction qui s'y appliquent.*



*En effet, le classement en zone N vise à protéger des espaces naturels et les possibilités de construction y sont très limitées. Or, le site des Bruyères (desservi par le chemin communal des bruyères) constitue de longue date un hameau d'habitations regroupant plusieurs maisons, dépendances, jardins et jardin potager. Il est le lieu d'habitation permanente de plusieurs familles et lieu de week-end et vacances de trois générations regroupant plus de 50 personnes. Ces familles ancrées dans le territoire de la commune aspirent à pouvoir continuer à vivre dans ce lieu au caractère paysager privilégié. Pour cela, il semble important de pouvoir reconnaître les lieux pour ce qu'ils sont et donc de permettre de nouvelles constructions en nombre limité et dans une cohérence nécessaire avec les habitations existantes et leur environnement direct.*



Comme vous pourrez le voir dans le plan ci-contre, les Bruyères constituent un véritable hameau organisé autour d'un jardin central collectif

La zone N du PLU vise à protéger les espaces naturels. Dans le cas présent, le hameau est un espace constitué de zones bâties et de jardins aménagés. Il ne constitue donc pas un espace naturel à protéger à proprement parler mais plutôt d'un espace aménagé. Il s'inscrit en revanche dans le respect des secteurs boisés classés et naturels qui l'entourent. Il respecte par ailleurs la continuité des corridors écologiques prévus au SDRIF et au SCOT.

En outre, le SCOT précise explicitement dans ses orientations la nécessité d'assurer un développement modéré et cohérent des hameaux qui constituent leur identité propre au sein du paysage local. C'est à ce titre, qu'il me paraît important de pouvoir permettre la densification limitée du hameau **en permettant quelques extensions et transformations** du bâti existant mais également **en permettant de compléter le hameau par la construction d'une nouvelle habitation dans les partie Sud-Ouest de son périmètre** historiquement délimité par un mur de clôture (terrain appartenant à la famille Roussel).

### Extrait du SCOT

#### Assurer un développement modéré et cohérent des hameaux<sup>4</sup>

Le territoire du SCOT est marqué par la présence de nombreux hameaux. La majorité de ces hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

**[P4]** L'objectif de cette orientation est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit dans les hameaux de :

- privilégier la construction des « dents creuses » ;
- prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

S'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine<sup>5</sup> de la commune, le SCOT n'autorise pas d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau. En revanche, la densification est possible, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu.

**[R2]** Les élus du territoire souhaitent également préserver et valoriser les éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares ...) dans les hameaux ;



<sup>4</sup> Le hameau est une micro-agglomération d'habitations isolée géographiquement du centre-bourg. Le hameau est caractérisé par sa taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Cette définition repose sur des critères géographiques, ainsi le « hameau de la Haute-Borne » à Sept-Sorts n'est pas considéré comme un hameau dans le SCOT car il est en continuité directe du tissu urbain de La Ferté-sous-Jouarre. Idem pour Bruit celui de Lizy à Ocquerre.

<sup>5</sup> Définition de la notion de « centralité urbaine » de la commune : Espace sur le territoire communal concentrant un ensemble de fonctions diverses imbriquées les unes aux autres : les commerces, les services aux usagers, les emplois et les activités économiques, administratives ou autres, les équipements collectifs, les résidences et les logements, une offre développée en transports collectifs...

*Le règlement de la zone N ne semble donc pas véritablement tenir compte du contexte existant. Il ignore par ailleurs la présence des champs agricoles classés également en zone N.*

*Enfin, il semble à tort obliger le raccordement de toute construction nouvelle au réseau collectif d'assainissement (article N11) alors même que le secteur du hameau des Bruyères est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif. Cela confirme, à mon sens, une certaine inadaptation des règles qui s'appliquent à cette zone et qu'il conviendrait certainement de faire évoluer dans le document du PLU qui sera approuvé définitivement.*

### **Réponse de la commune**

La commune comprend la remarque de M.VAN EECKHOUT, mais dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, la commune privilégie l'intérêt général et non pas les demandes privées.

Comme exposé dans la remarque 1° la commune a souhaité protéger le massif boisé à l'Ouest du territoire et le bâti qui en découle et par conséquent ne pas ouvrir à l'urbanisation le Domaine des Bruyères à la création nouvelle d'habitat.

Le règlement de la zone N, permet les extensions limitées des bâtiments. Le Domaine des Bruyères peut s'apparenter à un hameau, mais un hameau dans lequel la commune ne souhaite pas développer l'urbanisation du fait des éléments environnementaux a proximité (Massif boisé, corridors écologiques et autres) et évitant également l'artificialisation et la consommation des sols.

De plus au vu du projet explicité à la demande 7°, le projet de construction d'habitat interviendrait en extension du hameau sur un « carré potager ». Le Scot dans la prescription 4 indique que s'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine de la commune, le Scot n'autorise pas d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Il a déjà été répondu à ce point dans les précédentes appréciations.

## **REGISTRE PAPIER - COURRIERS**

**11 octobre 2024**

**1° - Maître David Porta pour Guillaume Roussel – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**

Note du commissaire enquêteur : La contribution de M. Roussel déposée et annexée au registre d'enquête lors de la permanence du 11 octobre 2024 est celle qui a été envoyée par courriel le 10 octobre 2024.

### **Réponse de la commune**

Voir remarque 1° sur le registre dématérialisé.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La remarque portant sur l'absence du dossier sur le site de la commune jusqu'au 22 septembre a déclenché la décision de prolongation d'enquête de 15 jours soit jusqu'au 26 octobre 2024.

## 2° - M. et Mme BOUVRON – 6 chemin d'Armentières à Isles-les-Meldeuses

« Nous avons acheté le terrain nu en 1972 et ne souhaitons pas avoir de constructions ni de voies de circulation à proximité. Des voitures supplémentaires qui sortiraient dans le chemin poseraient de gros problèmes de circulation, ce qui n'est déjà pas évident tous les jours en raison des voitures qui se garent le long de la voie ferrée ».

### Réponse de la commune

La commune comprend la remarque de M et Mme BOUVRON, mais dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de l'intérêt général, la commune souhaite prévoir une zone de développement en densification du territoire (comme imposé par les documents supra-communaux) à proximité de la gare SNCF. Dans le cadre de l'aménagement lors d'un permis d'aménager, la réflexion sera approfondie sur les accès et les stationnements.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de l'OAP « route de Mary ». Il a été répondu précédemment aux observations déjà inscrites par le public.

**16 octobre 2024**

## 3° - Mme Nelly QUARRE – 10 chemin d'Armentières à Isles-les-Meldeuses

16.10.24  
Madame, Monsieur,  
Je souhaiterais porter à votre attention, la situation suivante.  
J'ai vu, ce lundi, (date 14/10/2024), par ma voisine, qu'il était envisagé, dans le PLU, qu'une route soit construite aux abords de ma maison.  
A ce titre, je voulais vous notifier ma profonde désapprobation face à cette évolution de la ville.  
Mon mari et moi avons fait le choix d'acheter et d'emménager sur ce terrain, par les besoins de sécurité et de tranquillité que je recherche dans l'éducation de nos enfants (2). Nous avons emménagé ici, le 30 Novembre 2011. Et je peux le dire, avec conviction, ce fut la plus merveilleuse des décisions que nous ayons prise.  
Avant cet emménagement, nous avons pu habiter dans le 93, dans des logements sociaux, qui, par de leur passage, ont accentué mes craintes quant à la sécurité physique et mentale de ma fille. L'accès de notre appartement donnait sur une voie de passage avec des squats à toute heure, particulièrement la nuit et du trafic de délinquants (desquels deus et daues) qui s'organisent à "l'abri des regards".  
Avec la construction de cette route qui se ferait entre le 2 Chemin d'Armentières qui longeait notre terrain, et qui se prolongeait derrière les terrains du 8 et 6 Chemin d'Armentières, mes enfants, mon mari et moi se retrouveront dans la même situation dans laquelle, nous avons eu d'autres choix que de s'échapper.  
Ayant déjà des problèmes de voisinage (squats, rod, objets interposés de voitures), la construction de cette route, engendrerait davantage de désordre visuel que nous avons fait et dont nous révisons le pavage, un petit peu plus, chaque jour.  
C'est pourquoi, je réitère mes propos, je m'oppose vivement à toute nouvelle construction de route/d'expansion aux abords de mon terrain situé 10 Chemin d'Armentières.  
Nelly QUARRE

### Réponse de la commune

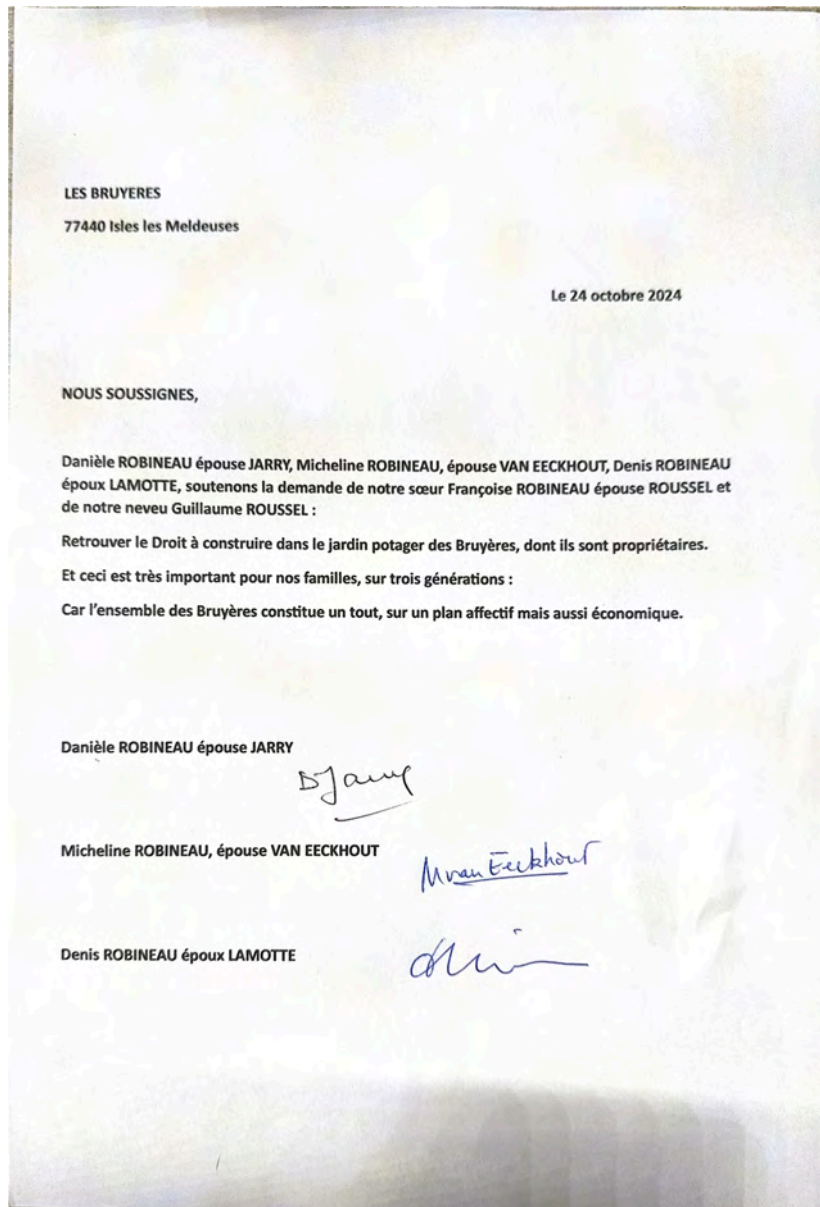
La commune comprend la remarque de Mme QUARRE, mais dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de l'intérêt général, la commune souhaite prévoir une zone de développement en densification du territoire (comme imposé par les documents supra-communaux) à proximité de la gare SNCF. Dans le cadre de l'aménagement lors d'un permis d'aménager, la réflexion sera approfondie sur les accès et la circulation automobile. L'augmentation d'habitat en zone urbaine ne peut préjuger d'une augmentation de problèmes de voisinages ou dégradation.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit de l'OAP « route de Mary ». Il a été répondu précédemment aux observations déjà inscrites par le public. La densification des zones urbaines, notamment autour des gares, est privilégiée.

**24 octobre 2024**

**4° - Mmes Danièle et Micheline ROBINEAU et M. Denis ROBINEAU – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**



### Réponse de la commune

La commune comprend la remarque de Mme ROBINEAU, mais dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, la commune privilégie l'intérêt général et non pas les demandes privées.

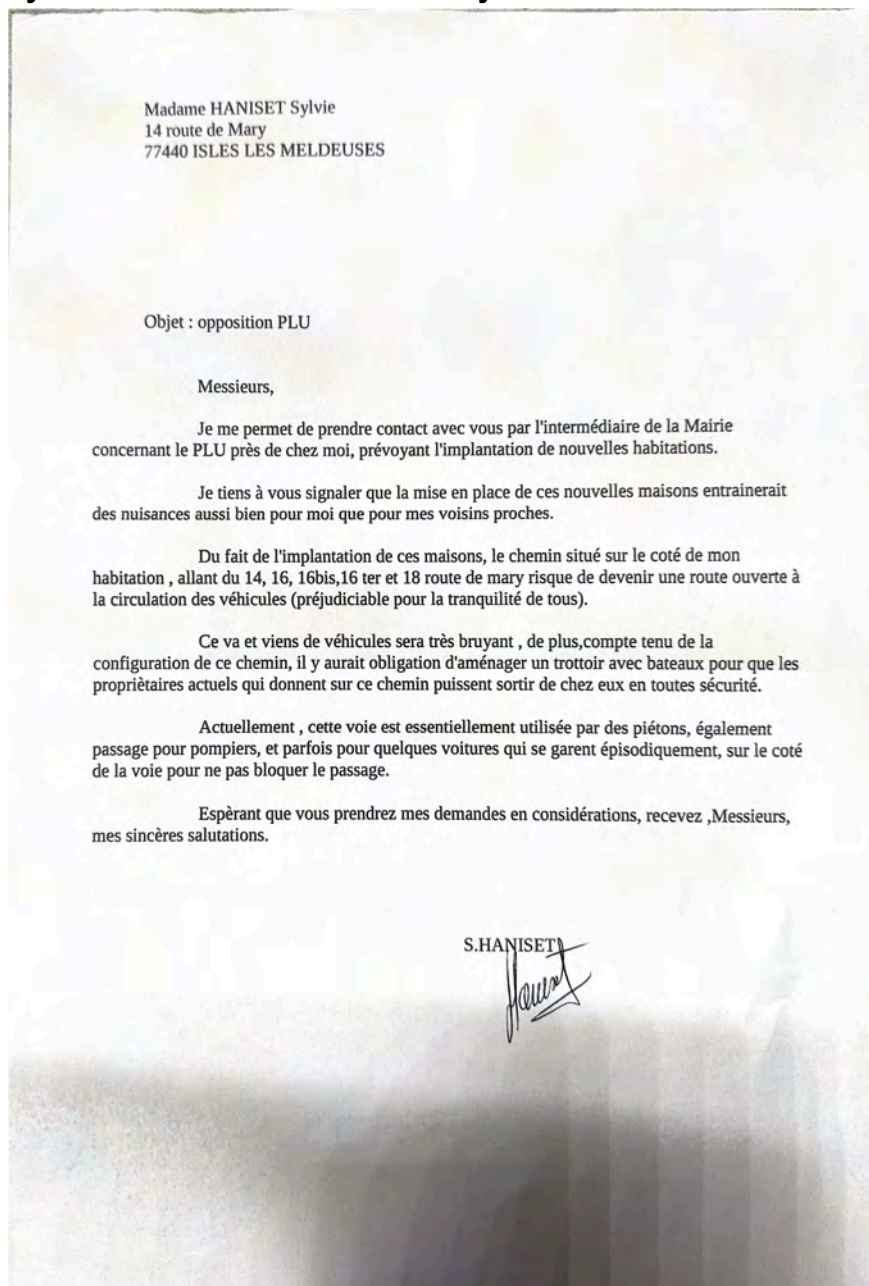
Comme exposé dans la remarque 1° la commune a souhaité protéger le massif boisé à l'Ouest du territoire et le bâti qui en découle et par conséquent ne pas ouvrir à l'urbanisation le Domaine des Bruyères à la création nouvelle d'habitat. Des mesures sont mises en place dans le règlement de la zone N pour permettre l'extension des bâtiments.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il a été répondu précédemment aux questions concernant le Domaine des Bruyères.

**26 octobre 2024**

**5° - Mme Sylvie HANISSET – 14 route de Mary à Isles-les-Meldeuses**



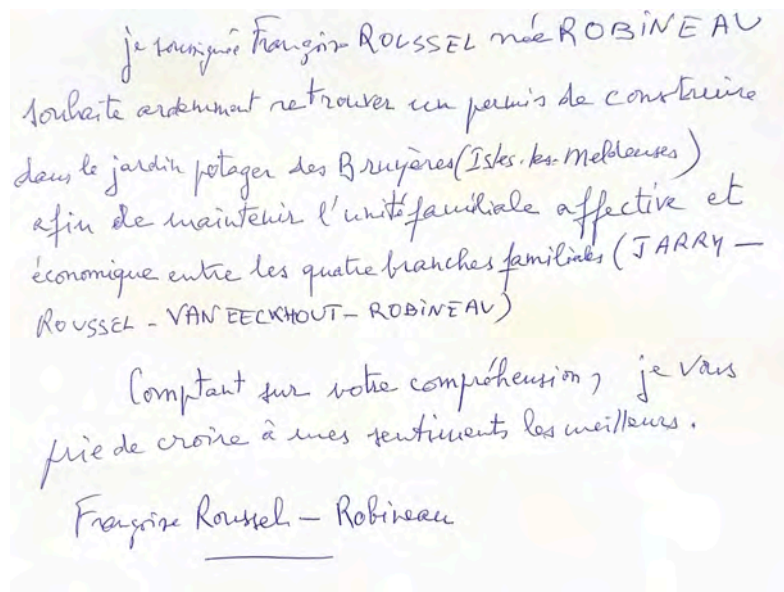
### Réponse de la commune

La commune comprend la remarque de Mme HANISSET, mais dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de l'intérêt général, la commune souhaite prévoir une zone de développement en densification du territoire (comme imposé par les documents supra-communaux) à proximité de la gare SNCF. Dans le cadre de l'aménagement lors d'un permis d'aménager, la réflexion sera approfondie sur les accès et la circulation automobile.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il a été répondu précédemment aux observations concernant l'OAP « route de Mary ».

### **6° - Mme Françoise ROUSSEL – Domaine des Bruyères à Isles-les-Meldeuses**



Je soussignée Françoise ROUSSEL née ROBINEAU  
souhaite ardemment retrouver un permis de construire  
dans le jardin potager des Bruyères (Isles-les-Meldeuses)  
afin de maintenir l'unité familiale affective et  
économique entre les quatre branches familiales (JARRY -  
ROUSSEL - VAN EELCKHOUT - ROBINEAU)

Comptant sur votre compréhension, je vous  
prie de croire à mes sentiments les meilleurs.

Françoise Roussel - Robineau

### Réponse de la commune

La commune comprend la remarque de Mme ROUSSEL, mais dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, la commune privilégie l'intérêt général et non pas les demandes privées.

Comme exposé dans la remarque 1° la commune a souhaité protéger le massif boisé à l'Ouest du territoire et le bâti qui en découle et par conséquent ne pas ouvrir à l'urbanisation le Domaine des Bruyères à la création nouvelle d'habitat. Depuis le 26 mars 2017 le POS est devenu caduc et le secteur n'est plus concerné par le secteur NDc. Dans le cadre du PLU, des mesures sont mises en place dans le règlement de la zone N pour permettre l'extension des bâtiments existants, mais n'autorise pas la création d'une construction nouvelle sur ce site.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il a été répondu précédemment aux observations concernant le Domaine des Bruyères et il a été demandé des précisions rédactionnelles du règlement pour la zone N.

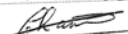
## 7° - Mme Gabriella CHAMBERLIN – 3 cour des Tilleuls à Isles-les-Meldeuses

Mme CHAMBERLIN Gabriella  
3 cour des Tilleuls  
77440 Isles-les-Meldeuses

le 26/10/2024  
Fait à Isles les Meldeuses,

Je soussignée, Mme CHAMBERLIN Gabriella, propriétaire de la maison située au 3 cour des Tilleuls à Isles les Meldeuses depuis le 30/05/2014, atteste sur l'honneur qu'après consultation du PLU dont le projet prévoit de nouveaux logements ainsi qu'une route qui passera non loin derrière notre terrain, que mon avis est plutôt défavorable. En effet, nous venons d'acquiescer ce bien, qui nous a séduit par son charme "individuel" mais aussi par le calme de la ville, et la verdure qui nous entourent. Ce projet engendrerait une modification conséquente sur le plan visuel (les terrains coupés de nos voisins actuels, la vue et la tranquillité ne seraient pas les mêmes). Il y aura une pollution sonore du fait, déjà, de la construction de ces logements et aussi, une fois construit, du fait du passage qui desservira ces logements mais aussi les autres riverains environnants. Nous tenons à conserver la tranquillité qui, pour nous, caractérise entre autres, le village.

Fait pour valoir ce que de droit,

Mme CHAMBERLIN  


### Réponse de la commune

La commune comprend la remarque de Mme CHAMBERLIN, mais dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de l'intérêt général, la commune souhaite prévoir une zone de développement en densification du territoire (comme imposé par les documents supra-communaux) à proximité de la gare SNCF. Dans le cadre de l'aménagement lors d'un permis d'aménager, la réflexion sera approfondie sur les accès et la circulation automobile au sein de la zone.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Il a été répondu précédemment aux observations concernant l'OAP « route de Mary ».

**8° - M. et Mme ISOUX – 16 route de Mary à Isles-les-Meldeuses**

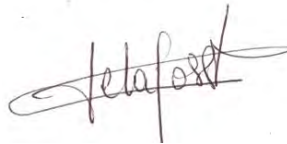
*« Nous souhaiterions que le projet des 9 pavillons qui ont comme projet de se construire ne passe pas entre le 16 ter route de Mary et le 18 route de Mary ni devant le 16 route de Mary pour une question de sécurité et de tranquillité ».*

**Réponse de la commune**

La commune comprend la remarque de M et Mme ISOUX, mais dans le cadre de l'élaboration du PLU, et de l'intérêt général, la commune souhaite prévoir une zone de développement en densification du territoire (comme imposé par les documents supra-communaux) à proximité de la gare SNCF. Dans le cadre de l'aménagement lors d'un permis d'aménager, la réflexion sera approfondie sur les accès et la circulation automobile au sein de la zone.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Il a été répondu précédemment aux observations concernant l'OAP « route de Mary ».



Fontenay-Trésigny le 14 février 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**ISLES-LES-MELDEUSES**  
**77440**

Enquête publique du 7 septembre au 11 octobre 2024 inclus  
Prolongation jusqu'au 26 octobre 2024 inclus

**PARTIE N°2**  
**AVIS ET CONCLUSIONS**

Fontenay-Trésigny le 14 février 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## AVIS ET CONCLUSIONS

### 1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Isles-les-Meldeuses – 77440 **prescrite par un Arrêté initial de Monsieur le Maire d'Isles-les-Meldeuses n°AR\_2024\_047 en date du 9 juillet 2024 et par un Arrêté de prolongation de 15 jours n°AR\_2024\_059 en date du 11 octobre 2024 s'est déroulée du samedi 7 septembre 2024 au samedi 26 octobre 2024 inclus, soit pendant 50 jours consécutifs.**

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses était couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière modification a été approuvée par délibération du 4 avril 2000.

Depuis le 27 mars 2017, ce POS est devenu caduc. Le territoire d'Isles-les-Meldeuses est donc soumis au Règlement National d'Urbanisme depuis cette date.

Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juin 2014.

La commune fixe les orientations générales du PADD en sept axes majeurs :

- **Axe n°1 : Renforcer le niveau d'équipement du territoire**
- **Axe n°2 : Valoriser le territoire naturel et préserver les espaces naturels agricoles et spécifiques de bords de Marne**
- **Axe n°3 : Favoriser l'implantation d'activités et de services sur le territoire**
- **Axe n°4 : Améliorer les déplacements et les circulations**
- **Axe n°5 : Orientations générales des politiques d'urbanisme**
- **Axe n°6 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- **Axe n°7 : Modération de la consommation d'espace**

Suite à la mise en œuvre de la concertation continue durant l'élaboration du PLU, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la commune, par délibération du 9 novembre 2023, approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

### 1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 1.2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 50 jours, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête,

- La publicité pour la prolongation de l'enquête a été faite dans les deux mêmes journaux que précédemment ainsi que sur le site internet de la commune et sur l'application Panneau Pocket,
- Le dossier relatif au projet d'élaboration du PLU de la commune d'Isles-les-Meldeuses était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête,
- Le registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête et de sa prolongation, à l'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci,
- Le dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune :  
<https://mairie-isles-les-meldeuses.fr>
- Le public pouvait déposer ses observations, propositions ou contre-propositions sur l'adresse mail dédiée : [enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net](mailto:enquete-publique-isles-les-meldeuses@laposte.net),
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 rue de la Gare – 77440 – Isles-les-Meldeuses, où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête,
- J'ai tenu les 4 permanences prévues dans l'Arrêté municipal initial pour recevoir le public,
- J'ai tenu une permanence supplémentaire prévue dans l'Arrêté municipal de prolongation d'enquête,
- Les termes des Arrêtés ayant organisé l'enquête et sa prolongation ont été respectés,
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête,
- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment,
- J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations transmis à Monsieur le Maire d'Isles-les-Meldeuses, à la fin de l'enquête,
- Monsieur le Maire d'Isles-les-Meldeuses m'a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

### **1.2.2 - Sur le fond**

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête et sa prolongation d'une durée de 15 jours soit une durée totale de 50 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet d'élaboration du PLU de la commune d'Isles-les-Meldeuses,

**Je considère que,**

Après avoir pris connaissance du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Isles-les-Meldeuses ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;
- Compte tenu que la commune a pallié l'absence du dossier sur le site internet de la commune, relevé par Monsieur Roussel par sa mise en ligne en date du 23 septembre 2024, l'enquête ayant débuté le 7 septembre 2024 ;
- Compte tenu de l'incident précédent j'ai décidé de prolonger l'enquête de 15 jours comme prévu par l'article L.123-9 du code de l'environnement ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par les observations du public et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu des contenus du registre d'enquête papier et des courriels relevés sur l'adresse mail dédiée, registre et adresse mail, destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de participations, de la part d'une vingtaine de personnes, comportant plusieurs observations ;
- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées, moyennant certaines remarques à prendre en compte par la commune, précisions indispensables et/ou modifications ;
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et que j'ai transmis à Monsieur le Maire, à la fin de l'enquête ;
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

**Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :**

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune bénéficiant d'un environnement naturel ainsi que d'espaces agricoles importants, doivent être protégées en privilégiant les extensions dans l'enveloppe urbaine et dans les OAP créées à cet effet ;
- Les particularités architecturales et patrimoniales ont été préservées ainsi que la qualité des paysages ;

**Compte tenu également que :**

- L'accroissement de la population engendrée par le projet de PLU se fera par densification du tissu urbain existant ainsi que par la mise en place d'OAP nécessaires à atteindre les objectifs de logements et de population actés dans le SCoT Marne-Ourcq ;
- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU et que la commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs déclinés dans son PADD ;

- Les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées ont été prises en compte par un classement approprié en zones A, AD (parc animalier EDENTERA) et Ap ;

- Le projet de révision du PLU assure au niveau de son plan de zonage et de son règlement, la préservation des espaces naturels en tenant compte de la préservation de la biodiversité existant sur le territoire communal par un classement approprié en deux zones N dont la zone Nna attachée à la protection de la zone NATURA 2000 présente sur une partie du territoire de la commune ;

- La commune s'est efforcée de protéger les zones humides présentes sur son territoire façonné par les boucles de la Marne ;

**Mais considérant également que :**

- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et consultées devront être pris en compte par la commune notamment les remarques formulées, mises à jour et compléments demandés par les services de l'Etat notamment sur la densification urbaine qui doit être compatible avec les normes supérieures ;

- De nombreuses erreurs et incohérences sont relevées dans l'ensemble des documents qui doivent être relus et corrigés (mises à jour de dates, noms erronés, tableaux incohérents suivant les différents documents etc...) ;

- Des précisions doivent être apportés à la rédaction de la zone N notamment dans ses articles N2 et N5 afin d'éviter toute interprétation ultérieure ;

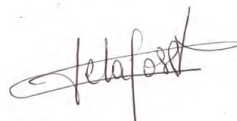
**En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émetts en toute conscience et en toute indépendance,**

**UN AVIS FAVORABLE**

**au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Isles-les-Meldeuses soumis à enquête publique,**

**ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

- **Rectifier les incohérences relevées par les services de l'Etat.**
- **Effectuer une mise à jour des documents et rectifier les erreurs rédactionnelles qui les émaillent.**
- **Rédiger les articles N2 et N5 de manière plus précise afin d'éviter les interprétations ultérieures.**



Fontenay-Trésigny le 14 février 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

Enquête publique n°E24000040/77 - Projet de révision du PLU d'Isles-les-Meldeuses 77440

## PIECES JOINTES

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 6 juin 2024
2. Arrêté Municipal n°AR\_2024\_047 en date du 9 juillet 2024
3. Courrier CE prolongation d'enquête du 11 octobre 2024
4. Arrêté Municipal n°AR\_2024\_057 prolongation d'enquête du 11 octobre 2024
5. Affiche prolongation d'enquête
6. Attestation courriels
7. PV de synthèse CE
8. Mémoire en réponse de la commune d'Isles-les-Meldeuses
9. Publicité – 1ères insertions
10. Publicité - 2èmes insertions
11. Publicité- insertions prolongation d'enquête