

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU
PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1
DU PLAN LOCAL D URBANISME
LA CHAPELLE LA REINE**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Cecile COINTEREAU : commissaire enquêteur

Novembre 2020

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1- PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 6 |
| 1-1 OBJET DU PROJET D ENQUETE PUBLIQUE | 6 |
| 1-1-1 Historique des faits et décisions antérieurs | |
| 1-1-2 Objet de la revision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Chapelle la Reine | |
| 1-1-3 Le Maitre d'Ouvrage..... | |
| 1-2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 8 |
| 1-3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 9 |
| 1-4 MODALITES DE L ENQUETE PUBLIQUE | 9 |
| 1-5 EXAMEN DU DOSSIER D ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC | 11 |
| | |
| 2- DEROULEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE | 13 |
| 2-1 PUBLICITE DE L ENQUETE PUBLIQUE | 14 |
| 2-1-1 Les affichages légaux | |
| 2-1-2 Les parutions dans les journaux | |
| 2-1-3 Les autres mesures de publicité | |
| 2-1-4 Contrôle des mesures de publicité | |
| 2-2 LA CONCERTATION ET LES CONSULTATIONS PREALABLES | 14 |
| 2-2-1 La concertation | |
| 2-2-2 Les consultations préalables | |
| 2-2-3 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale | |
| 2-3 EXAMEN DE LA PROCEDURE | 16 |
| 2-4 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ORGANISATEUR DE L ENQUETE | 16 |
| 2-4-1 Présentation générale du projet | |
| 2-4-2 Visite des lieux | |
| 2-5 DEROULEMENT DES PARMANENCES | 17 |
| 2-5-1 Conditions d'accueil | |
| 2-5-2 Le climat des échanges | |
| 2-5-3 Bilan global des permanences | |
| 2-6 RECUEIL DU REGISTRE | 17 |

| | |
|--|-----------|
| 2-7 PROCES VERBAL DE SYNTHESE | 17 |
| 2-8 REPONSE DU MAITRE D OUVRAGE | 18 |
| | |
| 3- LES OBSERVATIONS ET COURRIER RECUEILLIES | 19 |
| | |
| 3-1 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES | 20 |
| 3-1-1 Le Registre | |
| 3-1-2 Consultation des personnes publiques associées | |
| 3-1-3 Courriel et Courrier | |
| | |
| 3-2- EXAMEN DETAILLE DES OBSERVATIONS RECUEILLIS | 21 |
| | |
| 4- EVALUATION DU PROJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU .. | 22 |
| | |
| 4-1 Cadre général dans lequel s’inscrit le projet de modification | 23 |
| 4-2 Evaluation des observations déposées | 23 |
| 4-3 Evaluation du projet de révision allégée n° 1 du PLU de la Chapelle la Reine .. | 27 |
| | |
| 5- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE LA CHAPELLE LA REINE..... | 27 |
| | |
| 5-1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 29 |
| 5-1-1 Le cadre général du projet soumis à enquête publique | |
| 5-1-1-1 Nature et caractéristiques du projet de révision allégée n° 1 du plan local d’urbanisme | |
| 5-1-1-2 Le Maitre d’ouvrage | |
| | |
| 5-1-2 Le déroulement de l’enquête publique | 29 |
| 5-1-2-1 Publicité de l’enquête | |
| 5-1-2-1-1 Les affichages légaux | |
| 5-1-2-1-2 Les parutions dans les journaux | |
| 5-1-2-1-3 Les autres mesures de publicité | |
| 5-1-3 Avis du commissaire enquêteur | 30 |
| 5-1-3-1 Sur le déroulement de l’enquête publique | |
| 5-1-3-2 Sur l’analyse du projet | |
| | |
| 5-2- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 32 |

Pièces jointes

Les pièces jointes sont adressées avec le rapport

- Pièce 1** Courrier du Tribunal administratif de Melun en date du 27 Juillet 2020 nommant Madame Cecile Cointereau commissaire enquêteur
- Pièce 2** Arrêté n° 2020-037 du 20 Aout 2020 de la Communauté du Pays de Fontainebleau prescrivant la mise à enquête publique
- Pièce 3** Affichage au siège de la communauté du Pays de Fontainebleau et à la mairie de la Chapelle la Reine
- Pièce 4** Publication dans les journaux locaux
- Pièce 5** Certificat d'affichage en date du 15 Octobre 2020
- Pièce 6** Bilan de la concertation en date du 6 Décembre 2019
- Pièce 7** Procès-Verbal de la réunion des PPA en date du 17 Juillet 2020
- Pièce 8** Avis de la MRAE en date du 27 Février 2020
- Pièce 9** Réponses de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau aux Remarques de la MRAE
- Pièce 10** Courrier de la Préfecture de Seine et Marne en date du 10 Juillet 2020
- Pièce 11** Courrier de la CDPENAF en date du 10 Juin 2020
- Pièce 12** Courrier des Métiers et de l'Artisanat en date du 23 Juin 2020
- Pièce 13** Courrier de la Chambre de l'Agriculture et des Territoires en date du 29 Juin 2020
- Pièce 14** Mail de la commune de la Chapelle la Reine en date du 9 Octobre 2020

ANNEXES

Annexe 1 : Procès verbal de synthèse

Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse annoté

Annexe 3 : Registre Enquête Publique

PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. *Objet du projet d'enquête publique*

1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Chapelle la Reine a été approuvé le 14 Décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour

1.1.2. Objet de la revision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Chapelle la Reine

L'objectif de cette révision allégée – énoncé dans l'arrêté municipal prescrivant la modification n°1 du PLU – a pour objet :

- **Plan de zonage**

De corriger une erreur matérielle due à une mauvaise délimitation de la zone UAa qui entrainerait la réduction d'une partie de la zone urbaine (UC) et d'une partie de la zone naturelle de fond de jardin (N)

Plan de zonage du village (extraits au 1/ 2.000 è, avant - après).



AVANT REVISION

APRES REVISION

- **Modification de règlement en zone UX**

Modifier la règle sur les hauteurs en zone d'activité (zone UX). Dans la rédaction actuelle, des projets pourraient avoir des hauteurs sans limites.

Il est proposé de limiter la hauteur des constructions futures à celles existantes.



La hauteur des silos existants est de 30 m pour les silos agricoles.

1.1.3. Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage (MO) qui est en même temps l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête (AOE) est la communauté d'agglomérations du pays de Fontainebleau.

1.2. Cadre juridique de l'enquête de la révision allégée n° 1 de la commune de la Chapelle la Reine

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon les articles L 153-34 et R 153-12 du code de l'urbanisme.

Article L 153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'Etablissement Public de coopération intercommunal compétent et/ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

- 1- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 2- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- 3- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- 4- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article R 153-12

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L 153-34, le Président de l'établissement Public de Coopération Intercommunale compétant ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le Conseil Municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L 103-6

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu à l'initiative du Président de l'Etablissement Public ou du Maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le Président de l'Etablissement Public ou du Maire.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E2000042/77 du 27 Juillet 2020, M. le Premier vice-président délégué du tribunal administratif de Melun m'a désigné pour procéder à cette enquête publique ayant pour objet : « *La révision allégée n° du PLU de la Chapelle la Reine* ».

Une copie de cette décision figure en **pièce 1 jointe**.

1.4. Modalités de l'enquête publique unique

M. le maire de la commune de la Chapelle la Reine a pris un arrêté le 20 Aout 2020 « *prescrivant la mise à enquête publique du dossier de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme* ». (**pièce 2 jointe**)

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- **Siège de l'enquête**

Le siège de l'enquête est la mairie de la Chapelle la Reine située au 17 rue du Docteur Battesti- 77760- La Chapelle la Reine

- **Date et durée de l'enquête**

La durée est fixée à 30 jours consécutifs du mardi 15 Septembre 2020 au mercredi 14 Octobre 2020 inclus,

- **Consultation du dossier d'enquête publique**

- un exemplaire du dossier de la révision allégée du PLU soumise à enquête publique sera déposé à l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie ;
- un exemplaire du dossier de la révision allégée du PLU soumise à enquête publique sera déposé au siège de la communauté d'agglomérations du Pays de Fontainebleau pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la communauté d'agglomérations ;
- le dossier sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête, en version numérique :
 - à l'adresse suivante www.pays-fontainebleau.fr/enquete_publique11
 - sur le site internet de la commune de la Chapelle la Reine <https://www.lachapellelareine.fr>
 - sur un poste informatique au siège de la communauté d'agglomérations aux heures d'ouverture

- **Modalités pour présenter les observations et propositions**

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de la Chapelle la Reine pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture

- par courriel adressé à l'adresse suivante :
plu.revisionalleguee@lachapellelareine.fr
- par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante Hôtel de ville de la Chapelle la Reine – 17 rue du docteur Battesti-77760 la Chapelle la Reine avant le 14 Octobre 2020 à 17h.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site internet <https://www.lachapellelareine.fr> et sur la page www.pays-fontainebleau.fr/enquetepublique11 pendant toute la durée de l'enquête.

- **Permanence du commissaire enquêteur**

le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

| Mairie de | Dates des permanences | Horaires des permanences |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| La Chapelle la Reine | Mardi 15 Septembre | 9h30 à 12h30 |
| | Samedi 3 Octobre | 9h30 à 12h30 |
| | Mercredi 14 Octobre | 14h30 à 17h30 |

- **Publicité de l'enquête**

L'arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires :

- un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié
 - sur le site internet de la communauté d'agglomérations du Pays de Fontainebleau à l'adresse www.pays-fontainebleau.fr
 - sur le site internet de la commune de la Chapelle la Reine à l'adresse <https://www.lachapellelareine.fr>
- Un avis sera également publié par voie d'affichage au siège de la communauté d'agglomération et ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal à la mairie et aux emplacements habituels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique;
- un avis sera également porté à la connaissance du public dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de l'enquête

- **Remise du rapport**

- Le commissaire enquêteur consignera les observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse dans un délai de huit jours après la clôture de l'enquête
- le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête seront adressés dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête au Président de la communauté d'agglomérations, avec copie à la mairie de la Chapelle la Reine et au Président du Tribunal administratif

Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomérations du Pays de Fontainebleau et en mairie de la Chapelle la Reine pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement.

Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante

<https://www.pays-fontainebleau.fr/>

1.5.Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de La Chapelle la Reine, il est prévu de mettre à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier (la version dématérialisée de ce dossier étant disponible sur le site Internet de la commune)

Le dossier de révision allégée n° 1 de la commune de la Chapelle la Reine comprend les pièces suivantes :

Pièces administratives :

Pièce A-0 – Délibération du Conseil Municipal en date du 19 Mars 2019 autorisant Mr le Maire à engager toutes démarches relatives à la révision du PLU de la commune.

Pièce A- 1 – Délibération n° 2019-109 du 27 Juin 2019 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau décidant de prescrire et de mener la procédure de révision allégée du PLU de la Chapelle la Reine conformément à l'article L. 153-34 du code l'urbanisme

Pièce A-2 – Délibération du Conseil Municipal du 3 Mars 2020 tirant le bilan de la concertation et donnant un avis favorable à la révision allégée n° 1 du PLU

Pièce A-3- Délibération n° 2020-080 du 12 Mars 2020 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n° 1 du PLU de la Chapelle la Reine

Pièce A- 4 – Bilan de la concertation et compte-rendu de la réunion publique du 6 Décembre 2019

Pièce A-5- Avis délibéré de la Mission Régionale d'autorité environnementale d'Île de France sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de la Chapelle la Reine en date du 27 Février 2020.

Pièce A-6- Mémoire en réponse à l'évaluation environnementale et prises en compte des demandes de la MRAE

Pièce A-7- Procès-Verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées du 17 Juillet 2020

Pièce A-8- Désignation de Mme Cecile Cointereau comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun

Pièce A-9- L'arrêté n° 2020-037 du 20 Aout 2020 de la Communauté du Pays de Fontainebleau prescrivant la mise à enquête publique de la révision allégée n° 1 de la commune de la Chapelle la Reine.

Pièce A-10- Avis d'enquête publique parus dans la presse locale.

Dossier de PLU :

Pièce D-1 – La note de présentation de la révision allégée n°1

Pièce D-2 – Le rapport de présentation du PLU modifié

Pièce D-3- Plan de zonage modifié

Pièce D-4-- Règlement de la zone UX modifié



CHAPITRE 2

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Publicité de l'enquête publique unique

2.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 10 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués à la mairie de la Chapelle la Reine, à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et sur les sites internet respectifs de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de la commune

Un avis est affiché au siège de la communauté d'agglomération ainsi qu'à la mairie et dans tous les lieux habituels d'affichage municipal de la commune. . **(pièces 3 jointes)**

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux mentionnées dans l'article 10 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes **(pièces 4 jointes)**

- le vendredi 28 Aout 2020 dans : Le Pays Briard
- le lundi 31 Aout 2020 dans : La République Seine et Marne
- le vendredi 18 Septembre 2020 dans : Le Pays Briard
- le lundi 21 Septembre 2020 dans : La République Seine et Marne

2.1.3. Les autres mesures de publicité

Comme indiqué dans l'article 10 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, l'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la communauté d'agglomération du "Pays de Fontainebleau" (www.pays-fontainebleau.fr) et sur le site internet de la commune (<https://www.lachapellelareine.fr>)

Le dossier complet était également consultable sur ces mêmes sites.

2.1.4. Contrôle des mesures de publicité

L'article 8 de l'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait la justification des insertions dans la presse et de l'affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs par un certificat du Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Celui-ci est daté du 15 Octobre 2020 **(pièce jointe n° 5)**

2.2- La concertation et les consultations préalables

2.2.1 -La concertation

L'arrêté de la communauté d'agglomération n° 2019-109 du 27 Juin 2019 prévoyait une concertation avec la population permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet.

Cette concertation a eu lieu le 6 Décembre 2019. Dans le compte-rendu joint, il est fait état d'un projet de crématorium. La révision alléguée n° 1 n'intègre pas ce projet de crématorium.**(pièce jointe n° 6)**

2.2.2 - Les consultations préalables

Selon l'arrêté n° 2019-109 du 27 Juin 2019, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.1312-7 et L.132-9 du code l'Urbanisme conformément à l'article L. 153-11 du code l'Urbanisme.

Une réunion a eu lieu en mairie de la Chapelle la Reine le 17 Juillet 2020. En conclusion, l'opportunité d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à l'arrière de la zone UAa n'est pas retenue pour les deux raisons suivantes :

La commune n'a pas de projet de liaisons douces ou automobiles permettant d'accéder aux terrains

Les règles fixées dans les zones UAa et UC limitent la constructibilité des constructions nouvelles grâce aux bandes de constructibilité (20 m et 30m).

Un compte-rendu a été rédigé à l'issue de cette réunion du 17 Juillet 2020

(pièce jointe n° 7)

2.2.3 – L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Administrative (MRAe)

La révision allégée n° 1 du PLU de la Chapelle la Reine donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R 104-9 du code de l'Urbanisme car le territoire de la commune est en partie couvert par deux sites Natura 2000.

(pièce jointe n° 8)

Les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte sont :

-La réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile de France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant

-La préservation du paysage

-La protection des continuités écologiques, de la biodiversité et des milieux naturels dont les sites du réseau Natura 2000.

La commune de la Chapelle la Reine a fourni un document en réponses aux remarques de la MRAE.**(pièce jointe n° 9)**

-Consommation d'espaces : la modification du secteur Nj ne concerne nullement des espaces naturels ou cultivés mais des fonds de jardins de l'habitat rural. La seule exception concerne un espace identifié comme agricole mais inscrit en « dent creuse » dans le tissu bâti. Pour ces motifs, la modification du secteur Nj n'a pas été caractérisé comme une consommation d'espaces.

-Préservation du paysage : ce point concerne principalement la question de hauteur des constructions. La réponse est détaillée dans les pages 5-6-7 du document de réponses. Les caractéristiques de ces implantations de nature industrielle sont toujours de même nature : une volumétrie et une implantation dictées par des considérations technico-économiques et jamais au regard de préoccupations posées en termes de paysage urbain.

Ces contraintes spécifiques une fois prises en compte (hauteur, longueur, proximité des moyens de transport etc...) il reste toutefois possible d'en atténuer l'effet visuel.

Un accompagnement végétal des abords peut en limiter l'impact paysager pour ce qui est de l'existant. Et une localisation préférentielle peut en limiter la dispersion sur le

terrain bâti.

De ce point de vue, la suggestion de la MRAE de définir un secteur spécifique aux silos est une solution à étudier, en y intégrant les bâtiments de l'entreprise Bessier.

-Protection des sites Natura 2000 :le seul facteur défavorable susceptible d'interférer avec les milieux extérieurs est celui de la pollution lumineuse.

L'augmentation éventuelle de la pollution lumineuse, imputable à l'intensification de l'urbanisation dans lachapelle la reine, doit ainsi faire l'objet de mesure de réduction de ces impacts.

Les moyens suivants peuvent être mis en œuvre :

- Diminuer l'intensité lumineuse de l'éclairage urbain
- Réduire le nombre de points lumineux là où c'est possible
- Orienter l'éclairage vers le sol (plutôt que vers le ciel...)
- Extinction partielle ou totale en milieu de nuit ...

2.3.Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de cette enquête publique, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.4.Rencontre avec le maître d'ouvrage, autorité organisatrice de l'enquête

2.4.1.Présentation générale du projet

Le commissaire enquêteur a rencontré MM Richard Duvauchelle et Jean-Luc Lambert le jeudi 6 Aout 2020 à 15h30 à la mairie de la Chapelle la Reine. Etait aussi présent à ce rendez-vous Mr Emilien Moutault de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau.

Ces derniers après avoir évoqué rapidement l'historique de la commune ont présenté l'objet de l'enquête publique devant être diligentée et notamment la demande d'extension du garage Citroen-Peugeot

Après de brefs échanges sur la nature de l'enquête à venir, le commissaire enquêteur a demandé des précisions sur le lieu de déroulement des permanences (à l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine) puis a évoqué les formalités de fin d'enquête (établissement d'un procès-verbal de fin d'enquête suivi dans les 15 jours de l'envoi d'un mémoire en réponse de la ville de la Chapelle la Reine).

Le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage en la personne de M. Moutault son représentant) se sont mis d'accord pour que le rapport et les conclusions de cette enquête publique soient envoyés par mail à la communauté d'agglomérations du Pays de Fontainebleau avec copie à la mairie de la Chapelle la reine (30 jours après la fin de l'enquête) comme stipulé à l'article 12 de l'arrêté d'organisation de l'enquête et copie au Tribunal de Melun.

2.4.2 Visite des lieux

A la suite de l'entretien du 6 Aout 2020, les représentants de la ville de la Chapelle la reine, le représentant de la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau et le commissaire enquêteur ont fait le tour, en véhicule, de la ville de la Chapelle la Reine en s'attardant plus particulièrement sur les lieux concerné par cette enquête publique.

2.5.Déroulement des permanences

2.5.1.Conditions d'accueil

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées à l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine, le public étant orienté par l'accueil vers la salle mise à disposition du commissaire enquêteur.

Les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique, permettant d'accueillir le public dans le respect des gestes barrières relatifs à la crise sanitaire que nous traversons

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie puis déposé dans la salle pendant les permanences du commissaire enquêteur.

2.5.2 Le climat des échanges

Peu de personnes ont demandé à rencontrer le commissaire enquêteur et les échanges ont été courtois et respectueux selon l'avis du commissaire enquêteur.

2.5.3. Bilan global des permanences

Au total c'est une personne qui est venue se renseigner et après échange avec le commissaire enquêteur a noté ses observations sur le registre d'enquête. Il s'agit du propriétaire du garage.

2.6. Recueil des registres

Le registre déposé en mairie de la Chapelle la Reine a été récupéré le 14 Octobre 2020 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence de l'enquête.

Ce registre a été clôturé ce même jour par le commissaire enquêteur

Par ailleurs, aucune observation n'a été déposée à l'adresse courriel mentionnée dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et aucun courrier n'a été envoyé au commissaire enquêteur.

2.7. Procès-verbal de synthèse

A partir du dépouillement du registre papier recueilli en fin d'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse comprenant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête ;

Ce procès-verbal a été remis par le commissaire enquêteur à M. Emilien Moutault, représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et à la mairie de la Chapelle la Reine après un entretien qui s'est déroulé à la mairie de la Chapelle la Reine le 14 Octobre 2020 . (**Annexe 1**)

Lors de cet entretien, il a été précisé à M. Moutault que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, il disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

2.8. Réponses du maître d'ouvrage

A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse exposé dans le paragraphe 2.7 ci-avant, M. Moutault a transmis par courriel le 23 Octobre 2020 un fichier faisant état des différentes réponses au regard de chacune des observations mentionnées dans le procès-verbal.(**Annexe 2**)



CHAPITRE 3

LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1-Les observations et courriers concernant le projet de révision allégée n° 1

3.1.1 Registre

Comme indiqué précédemment, une seule observation a été déposée sur le registre papier concernant cette enquête et aucun courriel ou courrier s'y rapportant n'a été recueilli en cours d'enquête. Cette observation a été déposée par le propriétaire du garage demandant une extension.(**Annexe n° 3**)

3.1.2 Consultation des personnes publiques associées

3.1.2.1- Préfecture de Seine et Marne

Cette observation de 4 pages a été reçue par courrier en date du 10 Juillet 2020.(**pièce jointe n° 10**)

3.1.2.2- Préfecture de Seine et Marne- CDPENAF

Cette observation de 1 page a été reçue par courrier en date du 10 Juin 2020 (**pièce jointe n° 11**)

3.1.2.3- Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Cette observation de 1 page a été reçue par courrier en date du 23 Juin 2020 .(**pièce jointe n° 12**)

3.1.2.4- Chambre d'Agriculture et des Territoires

Cette observation de 1 page a été reçue par courrier en date du 29 Juin 2020 (**pièce jointe n° 13**)

3.1.2.5- Ville de la Chapelle la Reine

Cette observation de 1 page a été reçue par courriel en date du 9 Octobre.(**pièce jointe n° 14**)

3-1-3- Courriel

Un site mail a été créé spécifiquement à destination du public pour faire part de leurs observations éventuelles.

Ce site s'intitule

plu.revisionalleguee@lachapellelareine.fr

Aucune observation n'a été relevée sur ce site.

De même, aucune observation n'a été remise par courrier postal.

En conclusion, 6 réponses ont été reçues dont 1 appelle des observations.

3.2 Examen détaillé des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête publique unique

L'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête publique a été envoyé au représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, maître d'ouvrage, pour recueillir ses avis et commentaires (Cf Procès-verbal de synthèse faisant l'objet de **l'annexe 1**

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en collaboration avec la commune de la Chapelle la Reine a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse et faisant l'objet de **l'annexe 2**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le titre **4** suivant et comportent à la suite l'appréciation du commissaire enquêteur



CHAPITRE 4

**EVALUATION DE LA REVISION
ALLEGEE N°1 DE
LA CHAPELLE LA REINE**

4.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de la Révision Allégée n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Chapelle la Reine a été approuvé le 14 Décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucune révision.

Considérant qu'il convenait d'adapter le plan local d'urbanisme de la commune de la Chapelle la Reine, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a décidé de lancer une procédure pour les deux modifications suivantes :

- Modifier le plan de zonage de la zone Nj
- Modifier le règlement sur les hauteurs de construction

4.2 Evaluation des observations

4.2-1 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Liste des personnes publiques associées consultées

Les personnes publiques associées, selon les articles L.132-7, L132-9 et L 132-12 du code de l'Urbanisme, sont :

- Préfet du département de Seine et Marne
- Présidents du Conseil Régional et Départemental
- Présidents des chambres consulaires (Commerce et Industrie, Chambre des Métiers, Chambre de l'Agriculture)
- Président du SCOT du Pays de Fontainebleau
- Président du Parc Naturel Régional du Gâtinais
- Directeur Départemental des Territoires
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France
- Autorité compétente en matière de transports urbains (Idf Mobilités)
- Maire de La Chapelle-la-Reine

Examen conjoint des PPA du 17 Juillet 2020- Pièce n° 7 jointe

Un examen conjoint en date du 17 Juillet 2020 s'est déroulé en mairie de La Chapelle la Reine. Cette réunion rassemblait les personnes publiques associées concernées par le projet de révision allégée de la commune.

Les conclusions ont été les suivantes :

- Limiter l'application de la règle de hauteur maximale des 30 mètres, applicable aux silos, à la seule zone d'activités Nord-Ouest. La zone Nord-Est (entrée de ville) restant sous le régime de la règle des 15 mètres.
- Les règles fixées dans les zones UAa et UC limitent la constructibilité des constructions nouvelles grâce aux bandes de constructibilité (20m et 30m).

4-2-1-1- Préfecture de Seine et Marne (Pièce n° 10

Le Préfet a répondu par lettre en date du 10 Juillet 2020 et a fait les observations suivantes :

- Sur le plan de zonage

On observe le déclassement de plusieurs parcelles (0.4 ha) en espaces ouverts artificialisés, ce qui tend à rendre ces parcelles constructibles.

La notice explicative doit être complétée pour justifier la consommation d'espaces fixés par le PADD ainsi que la réduction du sous-secteur Nj, et ce sans se prévaloir

sur une harmonisation et simplification de lecture graphique.

- Le Préfet attire aussi l'attention de la Commune sur les risques de mouvement de terrain lié au retrait du au gonflement des argiles.
- Le décret du Conseil d'Etat n° 2019-495 du 22 Mai 2019 impose la réalisation d'études de sol pour toutes constructions dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles.

- **Sur la zone UX**

La révision allégée consiste à préciser le règlement au regard de la hauteur maximale des constructions, de façon à encadrer toutes les constructions nouvelles possibles, par crainte de projets d'urbanisme pour des hauteurs d'installations sans limite.

La révision allégée proposée ne paraît pas répondre aux problématiques communales puisque le terme construction recouvre les constructions à usage d'habitation, les bureaux, l'industrie, les ouvrages d'infrastructure, les antennes-relais, les pylônes ...

Le règlement ajoute une hauteur différente pour les silos (30 m)- hauteur des silos actuels- L'ajout de cette règle pour l'ensemble de la zone UX pose question au regard de son impact paysager.

Il pourrait être judicieux de créer un « sous-zonage » spécifique pour les secteurs d'implantation des silos agricoles.

En conclusion, le Préfet donne un avis favorable au projet de révision allégée du PLU sous réserve de prendre en compte les observations susmentionnées.

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

1 – Concernant l'extension de 0,40 ha par réduction de la zone Nj, la notice explicative sera complétée vis-à-vis du thème de la consommation d'espaces (nulle, en l'occurrence, puisqu'il s'agit d'une extension comprise dans l'enveloppe urbaine définie par la charte du PNR).

2– Concernant la question des silos, il apparaît en effet préférable de réserver la hauteur maximale de 30 mètres à la ZAE nord, pour des raisons d'intégration paysagère générale des autres entrées de ville.

Avis du commissaire enquêteur

Modification de zonage

Le commissaire enquêteur a bien pris note qu'une notice explicative complètera la notion de consommation d'espaces par réduction de la zone Nj, la réduction de la zone Nj étant due au déclassement des parcelles de fond de jardin qui passe en zone UAa.

Modification des hauteurs de silos

Dans un souci de préservation du paysage, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m afin de préserver les vues en entrée de ville, ce qui donnera un aperçu plus agréable de la ville.

La commune étant une commune agricole, il est important de favoriser les activités agricoles. C'est pourquoi la hauteur des silos agricoles sera autorisée jusqu' à 30 m de hauteur (hauteur des silos existants) et sera limitée à la zone d'activités Nord Est, là où sont les silos existants.

Cela rejoint la recommandation de la MRAE qui préconise de prévoir un sous-zonage pour l'implantation de silos de 30m de hauteur afin de limiter les incidences sur le paysage de la commune.

4-2-1-2- Président de la CDPENAF – Pièce n° 11

Par courrier en date du 10 Juin 2020, le service de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers a donné un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de la Chapelle la Reine au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Sans observation. En dehors du fait que cet avis favorable constate implicitement l'absence de consommation d'espaces.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable de la CDPENAF.

4-2-1-3- Chambre des métiers et de l'Artisanat- Pièce n° 12

Par courrier en date du 23 Juin 2020, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observations à formuler

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Sans observation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

4-2-1-4- Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France- Pièce n° 13

Par courrier en date du 29 Juin, la Chambre d'Agriculture a fait savoir qu'elle n'avait aucune remarque particulière à formuler

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Sans observation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la Chambre de la Région Ile de France.

4-2-1-5- Commune de la Chapelle la Reine- Pièce n° 14

Par mail en date du 9 Octobre 2020, la commune de la Chapelle la Reine a fait savoir qu'elle n'avait aucune observation particulière à formuler

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Sans observation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.

4.2-2- LE REGISTRE**Observation n° 1- Mr Petit**

**Garage Peugeot- Citroen
La Chapelle La Reine**

Le propriétaire du garage, Monsieur Petit, est concerné par la révision allégée du PLU car il doit réaliser une extension de son bâtiment en empiétant sur la zone Nj actuelle.

Il est venu expliquer pourquoi il était dans l'obligation d'agrandir son installation.

Au départ, le garage représentait une seule marque de voiture « Citroën ».

Puis il a obtenu de représenter la marque Peugeot afin d'augmenter son volume d'activités mais à condition d'augmenter sa capacité d'installation de machines-outils.

Cet accroissement d'activités l'oblige à agrandir son garage car, actuellement, il n'a pas la place d'installer toutes ses machines. Il envisage une extension à l'arrière du garage actuel. Mais il est en limite de la zone UC et il ne peut construire son extension qui se trouve sur la zone Nj.

Il a donc demandé à la mairie un changement de zonage pour construire son extension et pouvoir poursuivre son activité.

Avis et commentaire technique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Sans observation. Ce projet représente la principale motivation de la procédure engagée par le maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur

Le propriétaire du garage a obtenu de représenter deux marques de voiture : Citroen et Peugeot.

Compte-tenu de l'accroissement de ses activités, sa surface d'exploitation est devenue trop petite. Il souhaite donc agrandir son bâtiment en empiétant sur son jardin à l'arrière de son terrain (zone Nj).

On ne peut que favoriser le développement d'activités en zone rurale.

4.2-3- MAILS ET COURRIER

Un site mail a été créé spécifiquement à destination du public pour faire part de leurs observations éventuelles.

Ce site s'intitule

plu.revisionallegee@lachapellelareine.fr

Aucune observation n'a été relevée sur ce site.

Aucun courrier n'a été reçu en mairie.

4.3- Evaluation du projet de révision allégée n° 1 du PLU de la Chapelle la Reine

Ce projet de modification de révision allégée n° 1 a deux objectifs

- Modification du plan de zonage
- Modification du règlement de hauteur des constructions

S'agissant de l'objectif n° 1 visant à modifier le plan de zonage

Cette modification n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels puisqu'il s'agit d'une extension comprise dans l'enveloppe urbaine définie par la charte du PNR.

S'agissant de l'objectif n°2 visant à limiter les règles de hauteur de construction

Cette modification permet de conserver les silos à 30m de hauteur uniquement dans la zone d'activités Nord de la ville et permet de préserver le paysage de la commune et les entrées de ville.

A Cachan le 14 Novembre 2020
Cécile COINTEREAU
Commissaire Enquêteur

CHAPITRE 5

**AVIS ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE REVISION
ALLEGEE N°1 DE LA CHAPELLE
LA REINE**

5.1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1.1 Cadre Général du projet soumis à enquête publique

5.1.1.1 Nature et caractéristiques du projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Chapelle la Reine a été approuvé le 14 Décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucune modification.

Considérant qu'il convenait d'adapter le plan local d'urbanisme de la commune de la Chapelle la Reine, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a décidé de lancer une procédure de deux modifications :

- Modification plan de zonage
- Modification du règlement de hauteur des constructions

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification.

5.1.1.2 Le Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage (MO) qui est en même temps l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête (AOE) est la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

5.1.2. Déroulement de l'enquête publique

5.1.2.1 Publicité de l'enquête

5.1.2.1.1 Les affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 10 de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et sur les panneaux administratifs de la commune.

5.1.2.1.2 Les parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux mentionnés à l'article 10 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique de la révision allégée n° 1 ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le Pays Briard le 28 Aout 2020
- La République Seine et Marne 31 Aout 2020
- Le Pays Briard le 18 Septembre 2020
- La République Seine et Marne le 21 Septembre 2020

5.1.2.1.3 Les autres mesures de publicité

Comme indiqué dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, l'avis d'enquête a fait l'objet, d'une publication sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ainsi que sur le site internet de la commune.

Le dossier complet était également consultable sur ces mêmes sites.

- www.pays-fontainebleau.fr
- www.lachapellela-reine.fr

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées à l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine, le public étant orienté par l'accueil vers la salle réservée à cet effet.

Les services de la mairie ont apporté l'appui et le support logistique, permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions et en respectant les gestes barrières en vigueur.

L'ensemble des documents était mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie puis transféré dans la salle pendant les permanences du commissaire enquêteur.

5.1.3. Avis du commissaire enquêteur

5.1.3.1. Sur le déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique unique ayant duré 30 jours, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux au cours de l'enquête ;
- que le dossier papier relatif à ce projet de révision allégée n°1 a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine ;
- que ce même dossier de révision allégée n°1 était consultable en ligne sur le site internet de la commune de la Chapelle la Reine ;
- qu'un registre papier relatif aux observations concernant ce projet de révision allégée n°1 a été également mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel de ville de la Chapelle la Reine;
- qu'une adresse courriel dédiée à l'enquête permettait également d'adresser ses observations par voie électronique ;
- que le commissaire enquêteur a tenu dans les locaux de l'hôtel de ville les 3 permanences prévues dans l'arrêté ;
- que deux observations ont été déposées ou reçues concernant ce projet de révision allégée n° 1

5.1.3.2. Sur l'analyse du projet

Comme indiqué ci-dessus, ce projet de révision allégée n° 1 a pour but de modifier

- le plan de zonage
- le règlement de hauteur des constructions dans la zone UX

Les objectifs de cette révision allégée visent donc

- à modifier le plan de zonage dans la commune (diminuer la zone Nj au profit d'une extension des zones UAa et UC en utilisant les fonds de parcelles.
- imposer une hauteur maximale de 15 m pour les constructions et de 30m pour les silos agricoles qui ne seront autorisés que dans la zone d'activités Nord d'entrée de ville afin de préserver le paysage de la commune.

-

- **Modification du plan de zonage**

La modification de zonage concerne un redécoupage des zones Nj et UAa et UC afin de rendre constructible les fonds de parcelle et en particulier permettre l'extension du garage automobile Citroen-Peugeot.

La Préfecture demande une notice explicative pour justifier la consommation d'espaces dans le cadre de la modification..

La Préfecture attire aussi l'attention du Maitre d'Ouvrage sur les risques de mouvement de terrain lié au retrait du au gonflement des argiles.

La MRAE attire l'attention sur la réduction de la consommation de terre non encore artificialisées en Ile de France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant.

Enfin, la CDPENAF a émis un avis favorable à la révision allégée n°1, constatant implicitement l'absence de consommations d'espaces

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est engagée à rédiger une notice explicative relative à la consommation des espaces (0,40 ha)

Je suis tout à fait favorable à cette modification car elle permettra l'extension du garage. Celui-ci avait pris un engagement d'agrandissement vis-à-vis de Peugeot lors de l'autorisation de représenter cette enseigne. Il est primordial de favoriser les activités économiques en zone rurale.

- **Modification du règlement de hauteur**

L'article UX.3.2 est rédigé ainsi : la hauteur des constructions, ***ouvrages et installations*** nouvelles ne doit pas excéder ***15 mètres (et 30 mètres pour les silos)***.

La Préfecture précise que l'ajout de cette règle pour l'ensemble de la zone UX pose question au regard de son impact paysager. Il pourrait être judicieux de créer un sous-zonage spécifique pour les secteurs d'implantation des silos agricoles.

La MRAE recommande de son côté d'analyser les incidences sur le paysage des hauteurs limites autorisées en zone UX, en particulier celle des silos agricoles (30 m) et, le cas échéant, prévoir un sous-zonage pour les secteurs d'implantation de silos agricoles.

La communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau considère en effet préférable de réserver la hauteur maximale de 30 m à la zone d'activités Nord (zone où sont déjà présents les silos de 30 m) et préserver l'intégration paysagère générale des autres entrées de ville.

Je suis tout à fait favorable à cette modification dans la mesure où les silos de grande hauteur sont autorisés uniquement dans la zone d'activités Nord. La commune de la Chapelle la Reine est une commune rurale agricole et il faut donc préserver son activité agricole tout en tenant compte du paysage général de la communale. Il est toujours important de soigner les entrées de ville

-

Le commissaire enquêteur considère que la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau en lien avec la commune a pris en compte les remarques formulées par la préfecture et la MRAE.

-

5.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Comme indiqué ci-dessus, ce projet de révision allégée n° 1 de la Chapelle la Reine a pour objet de

- Modifier le plan de zonage
- Modifier le règlement de hauteur dans la zone UX

Ces modifications ont fait l'objet d'avis favorable de la part des Personnes Publiques associées.

L'observation sur le registre ne s'oppose en aucune façon aux modifications proposées et attend avec impatience la modification du PLU pour réaliser son agrandissement.

Sur les observations formulées d'une part par la Préfecture de Seine et Marne, d'autre part par la MRAE, (justificatif de consommations d'espaces Nj et du sous-zonage pour limiter la hauteur des constructions), la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a répondu favorablement à ces observations.

Je considère que les réponses apportées par la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau aux remarques sont valables.

La communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau établira une notice explicative sur la consommation d'espaces et limitera la construction de silos de 30m de hauteur à la zone d'activité nord de la ville, là où existe déjà ce type de silos.

Les consultations des autres personnes publiques associées n'ont pas appelées de remarques particulières de leur part.

Une observation a été faite par un habitant de la ville de la Chapelle la Reine car il s'agit du propriétaire du garage concerné en premier lieu par la modification du PLU car il a un besoin urgent d'agrandir son bâtiment d'activités.

En conséquence, après avoir examiné **les objectifs** ayant fait l'objet de ce projet de révision allégée n° 1, et après avoir examiné les observations mentionnées et les réponses apportées, je considère que celui-ci est parfaitement justifié

Permettre de pérenniser l'activité économique dans une commune rurale et Réglementer les hauteurs de silos sans les interdire dans une commune à vocation agricole tout en préservant l'aspect paysager des entrées de ville sont deux raisons tout à fait positives d'approuver les modifications demandées.

EN CONCLUSION je donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n° 1 de la commune de la Chapelle la Reine, et donc :

- à l'urbanisation d'une partie de la zone Nj qui passe en nouvelle zone UAa afin de permettre l'extension du garage

-à la nouvelle réglementation des hauteurs de construction afin de préserver le paysage de la commune tout en maintenant la vocation agricole de la commune.

A Cachan, le 14 Octobre 2020

Cécile COINTEREAU

Commissaire enquêteur