

Département de Seine-et-Marne

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

relative aux

REVISIONS ALLEGES N°1, 2, et 3

Et à la MODIFICATION n°5

du PLAN LOCAL D'URBANISME

de la Commune de CHARTRETTES

du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2022

CONCLUSIONS et AVIS

concernant le projet de

MODIFICATION n°5

Jean BAUDON

7 novembre 2022

SOMMAIRE

1- Conclusions motivéespage 3
1.1 Rappel du projet	
1.2 Déroulement de l'enquête publique conjointe	
1.3 Etude du dossier	
1.4 Examen des avis des P.P.A., des réponses de la CAPF, et avis du C.E.	
1.5 Examen de l'avis de la CDPENAF, des réponses de la CAPF, et avis du C.E.	
1.6 Examen de l'avis de la MRAe, des réponses de la CAPF, et avis du CE.	
1.7 Analyse des observations du public, des réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.8 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.9 Conclusions motivées.	
2- Recommandationspage 22
3- Avis du commissaire-enquêteurpage 23

CONCLUSIONS MOTIVEES,
RECOMMANDATIONS,
et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet

CHARTRETTES est une commune du Sud Seine-et-Marne, qui fait partie du canton de NANGIS et de la Communauté d'Agglomération du Pays de FONTAINEBLEAU (C.A.P.F.), située à 6 km environ au sud-est de MELUN et 11 km environ au nord de FONTAINEBLEAU.

Située en rive droite de la Seine, dans un méandre, la commune présente un relief varié : plaine en bord du fleuve, coteau assez pentu, puis plateau. Son altitude va de 40 m en bord du fleuve à 90 m sur le plateau.

La commune de CHARTRETTES couvre une superficie de 1010 hectares.

Commune rurale à l'origine, puis devenue territoire de villégiature avec l'arrivée du chemin de fer à la fin du 19ème siècle, c'est maintenant une commune urbaine qui compte 2519 habitants en 2019 (source INSEE). Plusieurs constructions remarquables sont recensées sur la commune.

La commune de CHARTRETTES est concernée par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 et une ZNIEFF de type 1. L'Espace Naturel Sensible dit du Parc de Livry s'étend en partie sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHARTRETTES a été approuvé le 6 octobre 2006 ; il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 3 juillet 2008, d'une deuxième modification approuvée le 7 juillet 2010, d'une troisième modification approuvée le 3 octobre 2013, et d'une quatrième modification approuvée le 22 novembre 2018.

Par son arrêté n°2022-024 du 12 juillet 2022, Monsieur le Président de la C.A.P.F. Maire de NONVILLE a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur quatre procédures parmi lesquelles :

- **la modification n°5** du PLU, qui a pour objectifs de toiletter le règlement, de permettre différentes adaptations mineures du règlement visant notamment à favoriser la nature en ville, et la requalification d'espaces en friche.

1.2 Déroulement de l'enquête publique conjointe

Suite à la demande formulée par courrier de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau enregistrée le 17 juin 2022, par décision du 29 juin 2022 Monsieur le Premier Vice-Présidente du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Le 11 juillet 2022, je me suis rendu à la mairie de CHARTRETTES pour rencontrer Madame Margot CHERON (chargée de mission Urbanisme et Foncier à la C.A.P.F.), et deux représentants de la commune de CHARTRETTES : Monsieur CHATELAIN (Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme) et Monsieur THIRION, Directeur Général des Services.

Le 24 août 2022, visite de la commune en compagnie de Madame Margot CHERON (CAPF) et Madame CRANTZ (responsable de l'urbanisme à la mairie de CHARTRETTES).

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans deux organes de presse écrite locale : La République de Seine-et-Marne les 15 août et 5 septembre 2022 et Le Parisien les 16 août et 5 septembre 2022. Les affiches de couleur jaune et au format A2 ont été apposées sur les panneaux d'affichage municipal.

L'enquête s'est déroulée du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2022.

Le dossier soumis à l'enquête était consultable en version papier dans les locaux de la mairie de CHARTRETTES aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe, le public a pu déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur les registres « papier » tenus à sa disposition en mairie de CHARTRETTES,
- Par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur en mairie de CHARTRETTES,
- Par courriel à l'adresse suivante : evolution-du-plu-de-chartrettes@enquetepublique.net
- En ligne sur la page de l'enquête publique : <http://evolution-du-plu-de-chartrettes.enquete.publique.net>

J'ai tenu quatre permanences à la mairie de CHARTRETTES :

- Le jeudi 1^{er} septembre 2022, de 9h 00 à 12h 00
- Le lundi 12 septembre 2022, de 14h 00 à 17h 30,
- Le jeudi 22 septembre 2022, de 14h 00 à 17h 30,
- et le samedi 1^{er} octobre 2022, de 9h 00 à 12h 00.

Cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la troisième permanence. Aucune visite lors des autres permanences.

La participation « physique » du public a donc été faible.

Par contre il y a eu beaucoup de consultations du dossier sur le site <http://evolution-du-plu-de-chartrettes.enquete.publique.net> mis en place par PUBLILEGAL, notamment 154 consultations de la page « dossiers ».

Il y a également eu de nombreux téléchargements des dossiers sur ce site, dont 19 téléchargements pour la modification n°5

Le 1^{er} octobre 2022 à 12 heures, fin de l'enquête publique conjointe relative aux révisions allégées n°1,2, et 3 et à la modification n°5 du P.L.U. de la commune de CHARTRETTES et clôture des registres « papier » par le commissaire enquêteur.

Le registre électronique a été fermé à la même heure par PUBLILEGAL, le prestataire de services de la CAPF.

Au total, 3 observations ont été déposées sur le registre papier, et 5 observations ont été déposées sur le registre électronique mais il y a des doublons, donc seules 6 observations ont été retenues. Certaines observations traitent de plusieurs sujets.

Le dossier de la modification n°5 du PLU de CHARTRETTES a donné lieu à :

- une observation favorable sur 7 thèmes et défavorable sur 1 thème sur le registre papier, et trois observations sur le registre électronique, en partie hors objet de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique a été adressé par mail au service Urbanisme de la CAPF le vendredi 7 octobre 2022.

La CAPF a adressé son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de cette enquête publique au commissaire-enquêteur le 21 octobre 2022 par courriel contenant quatre fichiers au format « pdf » et un état parcellaire au format « Excel ».

A la demande du C.E., une autre version (modifiable) lui a été transmise le 24 octobre avec :

- Le mémoire en réponse dans le corps du procès-verbal de synthèse (format Word),
- Les réponses aux avis des PPA et de la CDPENAF (format « PowerPoint),
- Les réponses aux avis de la MRAe (format PowerPoint) et son annexe « Evaluation environnementale -Diagnostic- Volet Biodiversité et Milieux naturels » (format Word),
- Les réponses aux observations émises dans le cahier d'expression disponible en mairie (format PowerPoint).

1.3 Etude du dossier

La modification n°5 a pour objectifs de toiletter le règlement, de permettre différentes adaptations mineures du règlement visant notamment à favoriser la nature en ville, et la requalification d'espaces en friche.

Plus précisément, cette modification comporte 8 thèmes :

- Thème n°1 : conversion du règlement graphique au format CNIG 2017,
- Thème n°2 : création d'une OAP sur la « friche Bricomarché »,
- Thème n°3 : création d'un « périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.)»,
- Thème n°4 : corrections de certaines erreurs matérielles (identification de bâtiments protégés),
- Thème n°5 : suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP,
- Thème n°6 : versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants,
- Thème n°7 : mise à jour réglementaire,
- Thème n°8 : instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions.

Le projet de modification est conduit selon les dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ; il est soumis à enquête publique car il implique de diminuer les possibilités de construire.

Le PADD n'est pas impacté ; par contre les règlements graphique et écrit sont modifiés et deux OAP sont créées.

Composition du dossier :

- Arrêté n°2022-013 du Président de la CAPF en date du 15 mars 2022,
- 1- Notice de présentation
 - o I - Exposé des motifs,
 - o II - Projet de modification
 - o III - Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le projet de révision du PLU
 - o IV - Descriptions des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du PLU
- 2 - Règlement graphique – Territoire communal – A0
- 3 - Orientations d'aménagement et de programmation
- 4 - Règlement écrit

Commentaires du C.E. :

Les thèmes n°1, 4, et 7 n'appellent pas de commentaires de la part du C.E.

Thème n°2 : le site d'activités commerciales en entrée de ville est aujourd'hui occupé par un centre commercial et son parking, une station-service et de lavage automobile, un bâtiment désaffecté et ses parkings constituant une friche, et un vaste espace boisé à l'est. Une réflexion est donc engagée pour accompagner la dynamique de l'enseigne commerciale, permettre de résorber la friche et mieux insérer cet ensemble dans un projet de valorisation de l'entrée de ville. Toutefois le potentiel d'évolution du site est limité par les dispositions actuelles du PPRI et du règlement du PLU en vigueur. L'OAP prévoit entre autres la requalification de la friche au sud de la zone après démolition du bâtiment, mais cumulé avec l'achat des terrains, le coût de l'opération risque d'être très élevé.

Thème n°3 : la modification de l'article UA.2 du règlement écrit tend à préserver les locaux à vocation d'artisanat ou de commerce de détail. N'est-ce pas contradictoire avec l'extension de la galerie commerciale prévu au thème n°2.

Thème n°5 : l'acquisition de la parcelle de l'ancienne poste par un particulier justifie la suppression de l'emplacement réservé ; l'OAP illustre la volonté municipale de consolider cette petite polarité de services publics ou privés, ou de commerce.

Thème n°6 : l'ajout de plusieurs parcelles en EBC est une mesure de compensation de la réduction prévue pour l'installation de la station de traitement des pesticides dans l'eau potable (révision allégée n°2). Toutefois même si la surface proposée (3,36 ha) est bien supérieure à la réduction d'EBC (0,15 ha), cette compensation est principalement réalisée en instaurant une protection EBC sur des parcelles appartenant à des particuliers et non à la commune.

Thème n°8 : l'ajout de l'article U_15 pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser traduit la volonté d'améliorer la qualité environnementale des constructions. L'article U_16 relatif aux communications électroniques est conforme aux dispositions de la loi ALUR et du Code de la construction et de l'habitation. L'ajout d'un coefficient de pleine terre va restreindre fortement la constructibilité de nombreuses parcelles.

La composition du dossier est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de modification de droit commun.

Cette proposition de modification allégée répond aux objectifs fixés par l'arrêté du Président de la CAPF n°2022-013 en date du 15 mars 2022.

1.4 Examen des avis des PPA, et avis du C.E.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France et la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France n'ont pas formulé d'observation sur la procédure de modification n°5 du PLU de CHARTRETTES.

Le projet de modification n°5 du PLU de CHARTRETTES a reçu de la part de la Préfecture de Seine-et-Marne (DDT) un avis favorable en date du 21 juillet 2022 (référence STAC PSPT2022-130) assorti de six observations :

-3 observations concernant l'OAP n°2 en entrée de ville :

1-Attention à apporter aux choix des commerces futurs pour ne pas rentrer en concurrence à ceux du centre-ville.

Réponse de la CAPF :

C'est bien la volonté de la commune de consolider la polarité commerciale et de services de proximité du centre ville par la mise en place d'une protection des commerces et des services en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme dans la présente modification. Aussi, afin de renforcer cet objectif, il sera ajouté dans l'OAP :

« l'extension de la vocation commerciale du secteur (« galerie » commerciale) au nord. Le choix des types de commerce se fera en cohérence avec l'objectif de préservation du tissu commercial et de services de proximité du centre-ville ».

Avis du C.E. :

Ce complément est utile, mais sera-t-il suffisant ?

La commune dispose-t-elle des outils qui lui permettrait d'éviter la concurrence entre la galerie commerciale prévue dans cette OAP et les commerces du centre-ville ?

2-Le Plan de Déplacement Urbain île-de-France (PDUIF) préconise l'implantation de places réservées pour les vélos sur l'espace public à créer dans le cadre d'une OAP. Ainsi, bien que le plan de masse prévoie des voies pour les piétons et cyclistes. On constate qu'aucune implantation de principe n'est matérialisée pour les places réservées aux vélos.

Réponse de la CAPF :

L'OAP présente un schéma directeur d'aménagement : la matérialisation des places spécifiquement réservées aux vélos ne peut y être encore définie. Il sera ajouté dans l'OAP :

« Les stationnements pour les deux roues seront optimisés afin d'encourager l'utilisations des modes actifs de déplacement ».

Avis du C.E. :

Le complément de l'OAP est nécessaire, sans modification du plan et matérialisation des places réservées aux vélos.

Ce type de détail ne devra pas être oublié lors de l'établissement du projet.

3-Concernant le sud de la ZAE et notamment la friche de Bricomarché désormais classée en EBC {cf : notice p.20), on note une réduction de la zone constructible, ce qui impacte les orientations du PADD. Ainsi, si le projet de l'OAP est maintenu, il conviendrait de laisser la partie sud où se situe Bricomarché en zone constructible. Dans le cas contraire, le PADD serait impacté de manière importante, en conséquence, une procédure de révision du PLU.

Réponse de la CAPF :

En cohérence avec l'orientation du PADD « requalifier la zone existante » (carte p.13), « Développer l'offre d'emploi » (P11), le projet urbain d'ensemble exposé dans l'OAP propose une démarche de revalorisation globale du secteur d'entrée de ville à la fois dans ses aspects économiques (projet d'une zone d'implantation de commerces), fonctionnels (mise en place d'une trame de réorganisation des circulations, stationnements...), paysagers et environnementaux (trame verte structurant l'ensemble).

Le projet de renaturation de l'emprise du « Bricomarché » (sauf parkings en partie préservés pour compenser les emplacements supprimés à l'endroit des implantations commerciales projetées au nord), constituant aujourd'hui une friche industrielle fortement dévalorisante pour l'image de la ville et l'image de la dynamique commerciale de ce secteur, s'inscrit ainsi pleinement dans l'orientation du PADD.

Il en découle que le projet de renaturation de la friche industrielle - espace dont la constructibilité est très limitée en raison du PPRi et du règlement du PLU du sous-secteur Nilb - au sein d'un secteur où l'on augmente par ailleurs les possibilités d'implantations commerciales, ne compromet pas ces orientations et correspond bien pas à une action de requalification dans le respect du PADD.

On précisera que la correction de l'erreur qui a consisté à inscrire un projet d'EBC sur cet espace (ce projet d'EBC sera supprimé) préservera la constructibilité très limitée telle que prévue au PLU et au PPRi.

Avis du C.E. :

La suppression de l'EBC rétablit une constructibilité limitée, donc avec cette modification le PADD est respecté. Le projet de renaturation de la friche industrielle améliore la qualité environnementale de l'ensemble commercial.

-1 observation concernant la suppression de l'ER n°1 et la création d'une OAP n°3 :

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique dans son axe 3 {p. 14) comme enjeu la création de petits logements, adaptés aux jeunes ménages et personnes âgées. Force est de constater que cet enjeu n'est pas repris dans cette OAP.

Par ailleurs, il aurait été opportun de savoir combien de logements sociaux seront créés à l'intérieur du bâti existant.

Réponse de la CAPF :

La volonté municipale reste bien de consolider cette petite polarité en y favorisant l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée et d'y maintenir des logements.

Toutefois, considérant la complexité (dont mixité fonctionnelle, aménagement d'un espace public) de cette opération en renouvellement urbain (aménagement dans l'existant et/ou démolition-reconstruction) sur une emprise très limitée il n'apparaît pas judicieux à ce stade de l'étude de définir plus précisément la typologie des logements au risque de remettre en cause la faisabilité de l'opération.

Avis du C.E. :

La volonté municipale de maintenir une mixité fonctionnelle services-commerces-logements accentue la complexité de l'aménagement projeté. Il convient donc de ne pas imposer trop de contraintes au futur aménageur, notamment sur la typologie des futurs logements.

1 observation relative à la compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain Ile de France :

Le PDUIF, approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014, indique pour les constructions à usage de logement situées à moins de 500 mètres que : « il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L. 151-36).

Le PDUIF précise aussi, que conformément au décret n°2006 1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement.

Enfin, il conviendrait pour toutes nouvelles opérations de constructions de prendre en compte le stationnement des véhicules électriques et hybrides (articles R 111-14-2 et R 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation) et ainsi préciser le ratio pour les places de stationnement de ces derniers.

Il serait donc opportun de profiter de la modification du PLU afin d'intégrer ces dispositions au règlement écrit.

Réponse de la CAPF :

Ces éléments seront intégrés dans le PLU modifié.

Avis du C.E. :

Ces dispositions du PDUIF auraient déjà dû être prises en compte dans la modification n°4 ; elles devront être retranscrites dans la modification n°5 et complétées par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

1 observation relative aux Risques :

Pour rappel, la carte des risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles a été mise à jour le 26 août 2019.

Réponse de la CAPF :

La notice sera actualisée en conséquence.

Avis du C.E. :

Cette mise à jour doit être retranscrite dans la modification n°5

Le projet de modification n°5 du PLU a reçu un avis favorable du Département de Seine-et-Marne en date du 11 août 2022 ; cet avis est assorti de six observations :

1 observation concernant l'OAP n°2 en entrée de ville :

-Concernant les voies piétons/cyclistes : prévoir la connexion de la voie ouest-est la plus au sud jusqu'au giratoire entre la RD 115 et l'avenue Dona Mencía ; prévoir pour la liaison ouest-est la plus au nord, sa connexion avec le maillage modes actifs vers l'est et à l'ouest son insertion en toute sécurité sur la RD 115 (traversée piétonne et dispositif d'insertion/sortie des cyclistes depuis la RD).

Réponse de la CAPF :

L'objectif est bien de renforcer la desserte du pôle commercial par les modes actifs de déplacement en renforçant les connexions avec le maillage du tissu environnant. La poursuite des études en phase opérationnelle permettra de préciser les données techniques de mise en œuvre des principes d'aménagement proposés dans l'OAP en concertation avec l'ARD. Pour appuyer cet objectif, à ce stade des études, l'OAP sera complétée avec :

- Le prolongement de la trame matérialisant le principe de liaison piéton-cycle la plus au sud jusqu'au giratoire entre la RD 115 et l'avenue Dona Mencía. De même pour la liaison ouest-est la plus au nord qui sera prolongée en connexion avec le maillage des modes actifs vers l'est. Dans la légende « voie piéton-cycle » sera remplacé par « principe de liaison piéton-cycle ».
- L'élargissement du périmètre de l'OAP pour inclure les 2 rives de la RD 115 au droit du piquage prévu pour une voie piétons/cyclistes.

Il sera rappelé que tout aménagement, y compris sur la RD 115, est à la charge de l'aménageur de l'OAP et qu'il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'ARD de Melun/ Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (l'Agence routière départementale de Melun/ Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERT-SAINTDENIS).

Avis du C.E. :

La CAPF doit compléter l'OAP n°2 avec les suggestions du Département.

5 observations concernant l'OAP n°3 rue Georges Clémenceau :

1- Elargir le périmètre de l'OAP pour inclure l'ensemble de la RD 39 afin de prévoir à la charge de l'aménageur la réalisation des accès véhicules motorisés, cyclistes et piétons.

Réponse de la CAPF :

L'OAP sera complétée avec :

- L'élargissement du périmètre de l'OAP pour inclure l'ensemble de la RD 39. Il sera rappelé que tout aménagement, y compris sur la RD 39, est à la charge de l'aménageur de l'OAP et qu'il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'ARD de Melun/ Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord (l'Agence routière départementale de Melun/ Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERT-SAINTDENIS).

Avis du C.E. :

La CAPF doit compléter l'OAP n°3 avec la suggestion du Département.

2- Aménager un accès unique, lisible et bien dimensionné, à l'espace de stationnement paysager prévu en bordure de la RD 39

Réponse de la CAPF :

A ce stade de l'étude, la capacité d'accueil et donc la profondeur de l'espace désigné « Espace libre planté (stationnement automobile et deux roues possible) » ne peut être déterminé (nombre de logements, typologie des commerces et services restant à préciser en phase opérationnelle) de sorte

que l'obligation d'une desserte par un accès unique risquerait de remettre en cause la faisabilité de l'opération. Le rappel ci-dessus indique que l'aménageur devra travailler en concertation avec l'ARD la question de l'accès au stationnement depuis la RD39.

Avis du C.E. :

Vu la configuration du site, et considérant l'ambition de mixité, il n'est pas souhaitable d'imposer cette contrainte au futur aménageur.

3- Dimensionner le stationnement pour répondre aux besoins des logements mais également de leurs visiteurs et des usagers des commerces, au risque sinon de stationnement anarchique sur la RD 39 ; et prévoir dans le périmètre de l'OAP (stationnement paysager) le stationnement livraison ;

Réponse de la CAPF :

La capacité d'accueil de l'aire de stationnement sera déterminée en conformité avec le règlement de la zone UA du PLU. La recherche d'une mutualisation des places entre logements-activités (dont livraison) et visiteurs sera encouragée. A cet effet dans la légende « Espace libre planté (stationnement automobile et deux roues possible) » sera remplacé par « Espace libre planté (stationnement automobile et deux roues possible – mutualisation des places logements – visiteurs – livraisons... recommandée) »

Avis du C.E. :

Le stationnement devra être géré conformément aux dispositions du règlement écrit de la zone UA du PLU.

4-Prévoir, via l'OAP, une liaison cyclistes et piétons qui relie la RD 39 et la rue Blanche-Vitte, les trottoirs de la RD 39 étant de dimensions modestes ;

Réponse de la CAPF :

Initialement envisagée, le principe d'une liaison piétonne n'a pas été maintenu d'une part au regard de son utilité non avérée au regard du fonctionnement du tissu du secteur (3 habitations éventuellement concernées rue Blanche-Vitte) et d'autre part du fait de la contrainte forte au regard d'une emprise très limitée de l'opération, au risque de remettre en cause sa faisabilité. L'amélioration des conditions de circulations pour les piétons et cycles pourrait être envisagée dans le cadre d'un programme à plus large échelle du centre bourg en concertation avec l'ARD.

Avis du C.E. :

Cette liaison piétonne ne s'impose pas, ce qui allège un peu les contraintes du site. De plus l'OAP n°3 ne peut pas résoudre tous les problèmes de circulation dans le centre-ville de CHARTRETTES.

5-Prévoir l'accès au nouveau bâtiment depuis la voirie communale la rue Blanche-Vitte

Réponse de la CAPF :

La légende sera complétée de manière à garantir la préservation d'un accès à la parcelle depuis la rue Blanche-Vitte

Avis du C.E. :

Dans la mesure du possible, la CAPF devra compléter l'OAP n°3 avec la suggestion du Département.

1.5 Examen de l'avis de la CDPENAF, des réponses de la CAPF, et avis du CE.

La CDPENAF a rendu un avis favorable sur l'ensemble des procédures de révisions allégées et de modification du PLU de la commune de CHARTRETTES. Toutefois cet avis est assorti d'une remarque concernant la modification n°5.

1 remarque concernant la friche « Bricomarché »

-Interroger la pertinence d'un classement en espace boisé classé (EBC) au regard de la réalité du terrain et des projets (friche Bricomarché).

Réponse de la CAPF :

S'agissant d'une erreur matérielle, l'EBC à l'endroit de la friche Bricomarché sera supprimée dans l'OAP n°2.

Avis du C.E. :

Il convient de corriger cette erreur matérielle afin de redonner une constructibilité limitée sur cette zone.

1.6 Examen de l'avis de la MRAe, des réponses de la CAPF, et avis du CE.

1-L'Ae recommande de présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment.

Réponse de la CAPF :

Pas de réponse

Avis du C.E. :

L'impact de la modification n°5 n'a pas été analysé dans la note rédigée par le bureau d'études AGEDE du 13 -10-2022.

2-L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par un résumé non technique

Réponse de la CAPF :

Le rapport de présentation sera complété par un résumé non technique

Avis du C.E. :

Le commissaire-enquêteur prend note de l'engagement de la CAPF de respecter le formalisme des dossiers soumis à évaluation environnementale.

3-L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification du PLU.

Réponse de la CAPF :

Pas de réponse de la CAPF

Avis du C.E. :

La CAPF n'a pas donné suite à cette recommandation de la MRAe.

4-l'Ae recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Réponse de la CAPF :

Pas de réponse de la CAPF

Avis du C.E. :

La CAPF n'a pas donné suite à cette recommandation de la MRAe.

5-Décrire plus précisément les solutions alternatives et la justification des choix retenus dans les aménagements des sites.

Réponse de la CAPF :

Considérant les divers points traités par la modification, cette recommandation concerne :

1/ La requalification de la friche constituée par l'ancien Bricomarché en entrée de ville de Chartrettes :

Les solutions alternatives s'avèrent très limitées :

- du fait des contraintes liées au PPRi qui n'offrent pas d'alternative au nord pour la localisation de nouveaux commerces permettant de conforter la vocation du secteur
- quant au potentiel d'évolution possible au sud (friche de l'ancien Bricomarché) le règlement du PLU (zone Nib2) n'y autorise pas la poursuite de l'urbanisation mais la possibilité d'une restructuration de la construction existante. Cette piste de travail n'a pas été poursuivie dans le cadre de la présente révision compte tenu des coûts probables prohibitifs induits par les travaux.

2/ La création d'une OAP suite à la suppression de l'ER N°1

L'objectif reste bien de consolider cette petite polarité pour affirmer la centralité dans ce secteur (en appui de la polarité principale mairie – église... à proximité). Le choix d'y favoriser la mixité fonctionnelle par l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée répond à cet objectif.

Avis du C.E. :

Les deux sites sont très contraints et les solutions alternatives sont peu évidentes.

6-Création d'une OAP n°2 : présenter les études ou les analyses qui permettent de conclure à l'absence d'incidence notable sur le secteur concernant les enjeux de nuisances sonores et de qualité de l'air.

Réponse de la CAPF :

1/Environnement sonore

S'agissant des nuisances dues à la circulation et au stationnement automobile, les principes d'organisation n'augmentent pas les surfaces à proximité de la zone résidentielle au Nord, voire les diminuent dans l'hypothèse d'implantation de bâtiments d'activités lesquelles par ailleurs joueront un rôle d'écran et contribueront ainsi à réduire ces nuisances. Quant aux émissions sonores dues à ces activités elles se localiseront principalement en façade avant sur le parking.

Au sud, le projet de « renaturation » de la friche pérennisera l'amélioration de la situation au regard des nuisances sonores qui émanaient de l'ancienne activité.

2/ Qualité de l'air

Si la hausse de fréquentation escomptée entraînera une augmentation du trafic automobile et véhicules de services, le projet intègre le développement des circulations douces et donc la facilitation de l'utilisation de modes actifs de déplacement alternatifs à la voiture particulière.

Avis du C.E. :

La CAPF ne présente pas d'études et ses analyses paraissent bien optimistes.

7-Création d'une OAP n°3 : Le type de logements, ainsi que leur nombre ne sont pas précisés alors que le PADD indique dans son axe 3, des objectifs de création de petits logements, adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.

Réponse de la CAPF :

La volonté municipale reste bien de consolider cette petite polarité en y favorisant l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée et d'y maintenir des logements.

Toutefois, considérant la complexité (dont mixité fonctionnelle, aménagement d'un espace public) de cette opération en renouvellement urbain (aménagement dans l'existant et/ou démolition-reconstruction) sur une emprise très limitée il n'apparaît pas judicieux à ce stade de l'étude de définir plus précisément la typologie des logements au risque de remettre en cause la faisabilité de l'opération.

Avis du C.E. :

Compte tenu de la complexité de l'aménagement projeté, il convient de ne pas imposer trop de contraintes au futur aménageur, notamment sur la typologie des futurs logements.

1.7 Analyse des observations du public, des réponses de la CAPF, et avis du C.E.

1.7.1 Création d'une OAP n°2 en entrée de ville (friche de l'ancien Bricomarché) :

L'observation de Monsieur BRUNEAU est défavorable, celle de Madame LAIR est favorable avec une remarque.

Monsieur BRUNEAU (extraits de RP1) :

Le projet d'OAP vise à proposer des orientations pour la définition d'un schéma directeur d'aménagement Cette proposition se base sur les orientations de programme d'aménagement suivantes :

-l'extension de la vocation commerciale du secteur (galerie commerciale) au nord,

- la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger...),
- l'insertion de l'espace naturel à l'est dans la trame générale d'organisation du secteur.....

Alors que la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2022 indique :

Afin de garantir le devenir de cette emprise en friche, il est proposé au Conseil d'autoriser Monsieur le Maire à ce que la Ville se porte acquéreur de l'ensemble pour assurer sa réhabilitation dans le respect des orientations définies par la révision simplifiée du PLU en cours d'approbation : protection de la zone sud en espace naturel, restructuration possible d'une partie de construction existante pour y installer des services (maison médicale).....

Sur ce point précis, le dossier présenté à l'enquête publique, à la CDPENAF, soumis à la MRAe, omet l'hypothèse de la maison médicale ce qui n'est pas cohérence avec la délibération du conseil municipal.....

Madame LAIR (RE4) :

Les médecins vont-ils être enfin attirés par ce projet ?

Masquer par la végétation la station -service est une excellente idée.

Réponse de la CAPF :

La restructuration d'une partie de construction existante pour y installer des services (maison médicale) est évoquée comme une possibilité. Cette piste de travail n'a pas été poursuivie dans le cadre de la présente révision compte tenu des coûts probables prohibitifs induits par les travaux et le surdimensionnement du bâtiment existant pour l'accueil d'une maison médicale à l'échelle envisagée.

Par contre « la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger....) » est cohérente avec l'orientation inscrite dans la délibération à savoir « protection de la zone sud en espace naturel ».

Avis du C.E. :

Il faut reconnaître que la superficie et l'état du bâtiment ne se prêtent guère à sa restructuration partielle en maison médicale. De plus il est situé en zone marron du PPRI. Cette délibération permet à la commune de pouvoir anticiper sur l'approbation de l'OAP en cas de transaction immobilière sur ces terrains.

1.7.2 Création d'un périmètre de protection des commerces isolés

Madame LAIR (RE4) :

Très étonnant, les nombreux commerces de Chartrettes ont disparu depuis la construction du centre commercial.

Réponse de la CAPF :

La mise en place de ce périmètre a pour objectif de pérenniser la vocation des locaux commerciaux existants.

Ceci traduit la volonté de la commune de préserver les commerces existants dans le centre du village mais également d'y favoriser la création de nouveaux commerces et de services de proximité (voir la création de l'OAP rue Georges Clémenceau suite à la suppression de l'ER n°1 pour confortement d'une polarité).

Avis du C.E. :

Cette disposition peut sembler contradictoire avec l'extension de la galerie commerciale prévue dans l'OAP n°2 en entrée de ville.

1.7.3 Suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP rue Georges Clémenceau :

Monsieur BRUNEAU (extraits de RP1) :

Remarque : l'atelier de réparations automobiles est très utile, à préserver. Avis réservé.

Madame LAIR (RE4) :

La création d'une zone de stationnement devant le garage actuel casse le rythme de la rue. Au contraire, enlever les véhicules en stationnement pour permettre aux piétons de circuler plus librement serait bienvenu.

Les commerces dans la rue Clémenceau étaient florissants du temps où les voitures étaient peu nombreuses et allaient moins vite.

Réponse de la CAPF :

L'OAP précise que les bâtiments existants qui structurent le paysage des rues sont à conserver. La zone de stationnement existante est conservée pour mutualiser le stationnement résidentiel et celui lié aux activités commerciales et de services de cette petite polarité (activités commerciales et de services de part et d'autre de la rue).

Cet espace sera planté et permettra également l'accueil des stationnements pour les deux roues. Ce réaménagement permettra de rationaliser l'utilisation de l'espace pour les différents usagers (piétons, cycles, automobiles).

Avis du C.E. :

Le périmètre de l'OAP n°3 sera élargi pour inclure la RD 39, mais cette OAP n'a pas pour objectif de résoudre tous les problèmes de circulation des usagers de la route départementale.

1.7.4 Toilettage du PLU et favoriser la nature en ville :

Madame KAUFFMANN (RE5) :

Il est judicieux de prévoir un "toilettage du PLU afin de permettre différentes adaptations mineures du règlement" mais si c'est pour densifier le village par de nouvelles constructions, je n'y suis pas favorable.

Il est dit que ce toilettage "vise notamment à favoriser la nature en ville" ; je me demande ce que l'expression "favoriser la nature" signifie car je n'ai pas l'impression que les points précédents vont dans ce sens. Année après année les parcelles du village sont de plus en plus divisées en petites surfaces pour pouvoir construire un maximum, entraînant ainsi la disparition de toutes les enclaves naturelles de biodiversité.

Réponse de la CAPF :

Des mises à jour du règlement ont été effectuées pour mettre en cohérence le PLU avec le code de l'urbanisme sans incidence sur la constructibilité.

Une nouvelle disposition a été introduite « favorisant la nature en ville » puisqu'elle consiste en l'instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones.

La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.

Par ailleurs les exigences relatives aux performances énergétiques des constructions ont été renforcées.

Avis du C.E. :

Il est impératif de prendre en compte la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme. La densification résulte de la mise en œuvre de la loi ALUR, la suppression du coefficient d'occupation de sols a favorisé les divisions parcellaires dans les propriétés les plus grandes.

L'instauration d'un coefficient de pleine terre va par contre limiter la constructibilité de nombreuses parcelles.

Il convient également d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de la Construction et de l'habitation concernant les performances énergétiques des constructions.

1.7.5 Autres observations :Madame RATTEZ-JARDE pour l'association « Les vergers de la Jauvarderie » (extraits de RE3) :

Nous avons fait une demande auprès de la mairie en juin 2020 pour corriger une incohérence sur le PLU concernant la parcelle 102 du quartier de la Jauvarderie qui n'est classée « zone paysagère protégée » que sur une partie du terrain

Madame KAUFFMANN (RE5) :

Pour en terminer, j'attire l'attention sur le site de La Jauvarderie situé entre les rues Aristide Briand, Carnot, du Port et Galliéni, un endroit demeuré naturel qui par son dénivelé permet l'absorption des eaux de pluiec'est également un espace de biodiversité avec la présence de nombreux oiseaux, insectes et traversée de certains mammifères, tout en représentant le cœur historique de l'ancien village. Sa conservation « favorisera la nature en ville ».

Réponse de la CAPF :

[Le cœur d'îlot est protégé au titre de l'article L.151-23a1.2 du CU « Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».](#)

[Cette remarque pourra être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi](#)

Avis du C.E. :

La limite de la « zone paysagère protégée » sur la parcelle AD 102 est cohérente avec l'urbanisation du quartier. Le quartier est resté « naturel » ce qui permet de ralentir le ruissellement des eaux de pluie dans les terrains en pente.

Ces observations sont hors objet de l'enquête publique en cours.

1.8 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.Thème n°2 : création d'une OAP n°2 – friche de l'ancien « Bricomarché »

Dans son observation RP1, Monsieur BRUNEAU fait état de la délibération du Conseil Municipal de CHARTRETTES du 6 juillet 2022 : « A la majorité, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à procéder à l'éventuelle acquisition des parcelles cadastrées section AI N165, 170 et 171 d'une surface totale de 6 633 m² dont 1 709 m² pour un local désaffecté.....pour y installer des services (maison médicale).

Le dossier de la modification n°5 ayant été finalisé en mai 2022, donc antérieurement à cette délibération, ne fait pas état de cette éventualité dans son OAP dédiée à ce secteur mais d'une requalification de la friche au sud en espace naturel collectif (verger) après démolition du bâtiment existant.

- N'y a-t-il pas une contradiction entre les objectifs poursuivis par la commune de CHARTRETTES et l'évolution de la zone telle qu'elle est envisagée par la CAPF ?

Réponse de la CAPF :

La restructuration d'une partie de construction existante pour y installer des services (maison médicale) est évoquée comme une possibilité. Cette piste de travail n'a pas été poursuivie dans le cadre de la présente révision compte tenu des coûts probables prohibitifs induits par les travaux et le surdimensionnement du bâtiment existant pour l'accueil d'une maison médicale à l'échelle envisagée.

Par contre « la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger....) » est cohérente avec l'orientation inscrite dans la délibération à savoir « protection de la zone sud en espace naturel ».

Avis du C.E. :

La superficie et l'état du bâtiment ne se prêtent guère à une réhabilitation en maison de services. Cette délibération permet à la commune de pouvoir anticiper sur l'approbation de l'OAP en cas de transaction immobilière sur ces terrains.

Thème n°3 : création d'un périmètre de protection des commerces isolés

Cette initiative semble contradictoire avec l'extension de la zone commerciale en entrée de ville ; ces commerces sont en difficulté depuis la création du centre commercial.

Réponse de la CAPF :

La mise en place de ce périmètre a pour objectif de pérenniser la vocation des locaux commerciaux existants. Ceci traduit la volonté de la commune de préserver les commerces existants dans le centre du village mais également d'y favoriser la création de nouveaux commerces et de services de proximité (voir la création de l'OAP rue Georges Clémenceau suite à la suppression de l'ER n°1 pour confortement d'une polarité).

Avis du C.E. :

L'intention est louable mais peut sembler contradictoire avec l'extension de la galerie commerciale en entrée de ville.

Thème n°6 - versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants

Cette mesure compensatoire de la réduction d'EBC intervenant dans le cadre du projet de création d'une station de traitement de l'eau (procédure de révision allégée n°3) porte sur une surface de 3,36 hectares selon le document de présentation du projet à la CDPENAF.

Des précisions sont souhaitables :

- Est-il possible d'établir un état parcellaire de ces parcelles avec les renseignements suivants : désignation cadastrale, superficie, nom et adresse du propriétaire,

Réponse de la CAPF :

L'état parcellaire demandé figure dans le dossier de réponse ci-joint.

Néanmoins, cet état contenant des données relatives aux adresses personnelles des propriétaires concernés, il devra rester à destination unique du commissaire enquêteur dans le cadre de la rédaction de son rapport.

Avis du C.E. :

La compensation de la réduction d'EBC liée à l'installation de la station de traitement de l'eau potable est réalisée par la mise en place d'une protection EBC sur 26 parcelles, dont seulement 2 parcelles appartenant à la commune de CHARTRETTES. Ces 2 parcelles couvrent 0,36 hectare soit 10% de la surface mise en EBC.

Beaucoup de propriétaires ne résidant pas dans la commune vont découvrir trop tard cette servitude qui va grever leur bien.

Thème n°7 : mise à jour règlementaire

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol (article xx14 du règlement) pour toutes les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

- Pourquoi ne pas avoir appliqué cette loi lors de la modification n°4 approuvée le 22 novembre 2018 ?

Réponse de la CAPF :

Cette mise à jour règlementaire aurait en effet dû être intégrée lors de la précédente modification.

Avis du C.E. :

Cette régularisation est bien tardive !

1.9 Conclusions motivées.

La modification n°5 du PLU de CHARTRETTES a pour objectifs de toiletter le règlement, de permettre différentes adaptations mineures du règlement visant notamment à favoriser la nature en ville, et la requalification d'espaces en friche. Cette modification comporte 8 thèmes.

La composition du dossier et le déroulement de l'enquête publique ne suscitent pas de remarques de la part du commissaire-enquêteur.

Parmi les personnes publiques associées ayant émis un avis :

- la CMA, la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France et la SNCF n'ont pas formulé d'observations,
- la Préfecture de Seine-et-Marne (DDT) a émis un avis favorable assorti de six observations ; la CAPF les a prises en considération et apportera plusieurs compléments ou modifications au dossier,

- le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable assorti de six observations, la CAPF les a prises en considération et apportera également plusieurs compléments ou modifications au dossier.

La CDPENAF a émis un avis favorable assorti d'une remarque ; l'erreur matérielle sera corrigée par la CAPF.

La MRAe a émis sept recommandations, notamment sur l'étude environnementale, qui seront majoritairement suivies par la CAPF en étoffant cette partie du dossier.

La modification n°5 du PLU de CHARTRETTES a fait l'objet d'une observation sur le registre papier et de trois observations sur le registre électronique. Ces observations concernent plusieurs thèmes, et certaines sont hors objet de l'enquête publique en cours.

Thème n°1 : conversion du règlement graphique au format CNIG 2017 :

Cette conversion est nécessaire afin de d'assurer l'interopérabilité des données avec le Géoportail de l'Urbanisme. Il est conseillé d'utiliser à minima une version V2017d de février 2021, ou une version encore plus récente.

Thème n°2 : création d'une OAP sur la « friche Bricomarché » :

Ce thème a suscité plusieurs remarques des PPA et deux observations du public. Une erreur matérielle (EBC) doit être corrigée. L'OAP n°2 doit être complétée avec les éléments mentionnés par la CAPF dans son mémoire en réponse.

Thème n°3 : création d'un « périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.) :

L'article UA2 du règlement écrit doit être complété ; ces locaux doivent également être identifiés sur le règlement graphique. L'intention est louable mais peut-on garantir de son efficacité ?

Thème n°4 : correction de certaines erreurs matérielles (identification de bâtiments protégés) :

Ce bâtiment rue des Ecoles n'est pas mentionné sur le plan du PADD, son architecture est quelconque et il n'est pas mentionné dans la liste des bâtiments classés au titre des éléments du paysage. L'erreur matérielle manifeste doit donc être corrigée sur le règlement graphique.

Thème n°5 : suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP :

La suppression justifiée de l'emplacement réservé n°1 implique la modification du règlement graphique.

Ce thème a suscité plusieurs remarques des PPA et deux observations du public (une favorable et une défavorable). L'OAP n°3 doit être complétée avec les éléments mentionnés par la CAPF dans son mémoire en réponse.

Thème n°6 : versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants :

La compensation de la suppression de 1553 m² d'espace boisé classé pour l'implantation de l'unité de traitement de l'eau potable par la mise en protection EBC de 26 parcelles couvrant 3,6 hectares (selon l'état parcellaire) permet de tirer un bilan positif du point de vue environnemental, mais c'est au détriment des propriétaires privés puisque seulement 2 parcelles représentant 10% de la surface appartiennent à la commune de CHARTRETTES.

En conséquence, le règlement graphique devra être modifié.

Thème n°7 : mise à jour règlementaire :

La loi ALUR de 2014 a supprimé le coefficient d'occupation des sols, cette mesure législative entraîne donc la suppression des articles 14 du règlement écrit pour toutes les zones urbanisées et urbanisables.

Suite à la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du nom et des numéros des articles cités dans le PLU s'impose.

La délibération du Conseil Communautaire relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020 entraîne la mise en conformité des articles 4 avec la nouvelle réglementation en vigueur.

L'annexe au règlement écrit doit être complétée avec la définition des espaces de pleine terre et de surfaces non imperméabilisées.

Thème n°8 : instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions :

Pour les zones urbanisées et urbanisables, le règlement écrit sera complété par des articles 15 (performances énergétiques et environnementales) et 16 (communications électroniques).

L'instauration d'un coefficient de pleine terre est un bon moyen de freiner la densification des constructions et cela facilitera la gestion de seaux pluviales à la parcelle.

La réécriture de la partie clôtures des articles 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) aura des incidences positives sur l'écoulement des eaux et les continuités écologiques.

Conclusion générale :

Les thèmes n°1, et 7 sont d'ordre règlementaire et le « toilettage » du PLU s'impose à la CAPF.

Thème n°2 : l'OAP n°2 traite de la requalification de la zone commerciale d'entrée de ville dont fait partie la friche « Bricomarché ». La zone constructible doit être rétablie par correction de la limite de l'EBC afin de respecter le PADD. Il faut intégrer les dispositions du PDUIF et du Code de la Construction et de l'Habitation. Il faut aussi étendre le périmètre de l'OAP n°2 pour inclure les 2 rives de la RD115 et prolonger le principe de liaison piéton-cycles la plus au sud jusqu'au giratoire.

La protection des commerces isolés fait l'objet du thème n°3 ; la volonté municipale est louable.

Thème n°4 : il est pertinent de profiter de cette modification pour corriger cette erreur matérielle.

Thème n°5 : la suppression de l'ER n°1 est logique ; la restructuration de l'îlot est maintenant envisagée dans le cadre de l'OAP n°3. Il faut intégrer les dispositions du PDUIF et du Code de la Construction et de l'Habitation. Il faut également intégrer la RD39 dans le périmètre de l'OAP, par contre il semble prématuré de fixer l'accès et le stationnement. De même la liaison piétonne ne s'impose pas.

L'ajout d'espaces boisés Classés est développé dans le thème n°6, c'est une disposition positive en matière d'environnement. Cette compensation de la destruction d'une partie d'EBC dans le cadre de la révision allégée n°3 s'effectue en grevant des propriétés privées d'une protection.

Le thème n°8 introduit dans le règlement des dispositions novatrices en matière d'environnement. L'instauration d'un coefficient de pleine terre va limiter la constructibilité de certaines parcelles, et freiner la densification des constructions, densification critiquée par le public. La création des articles 15 et 16 témoigne de la volonté municipale et communautaire d'améliorer la qualité des constructions.

Sur un plan plus général :

- les effets de cette modification sur les trois autres procédures doivent être analysés,
- le rapport de présentation doit être complété par un résumé non technique,
- de même l'état initial de l'environnement doit faire l'objet d'une analyse précise,
- l'articulation du projet de modification avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands doit être explicitée.

2- RECOMMANDATIONS

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que la commune les prenne en considération.

Le commissaire-enquêteur formule trois (3) recommandations :

Recommandation n°1 concernant l'OAP n°2:

- supprimer l'espace boisé classé à l'emplacement de la friche commerciale,
- intégrer les dispositions du PDUIF et du Code de la Construction et de l'Habitation,
- étendre le périmètre de l'OAP n°2 pour inclure les 2 rives de la RD115 et prolonger le principe de liaison piéton-cycles la plus au sud jusqu'au giratoire.

Recommandation n°2 concernant l'OAP n°3:

- intégrer les dispositions du PDUIF et du Code de la Construction et de l'Habitation,
- intégrer la RD39 dans le périmètre de l'OAP.,
- compte tenu de l'avancement de l'étude, ne pas fixer l'accès et le stationnement,
- supprimer le principe de liaison piétonne entre la RD39 et la rue Blanche Vitte.

Recommandation n°3 :

- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une analyse précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification du PLU,
- et justifier l'articulation du projet de modification avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu : les éléments constitutifs du dossier,

Après avoir étudié : le dossier soumis à l'enquête publique,

Compte tenu : du déroulement de cette enquête publique,

Après avoir analysé : les observations du public et les avis des personnes publiques associées ainsi que les avis de la CDPENAF et de la MRAe,

Compte tenu également : des réponses apportées par la CAPF à mes questions,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE
concernant le projet de modification n°5
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CHARTRETTES

Les conclusions motivées, recommandation, et avis du commissaire-enquêteur comportent 23 pages numérotées de 1 à 23.

Ce document présenté sous forme séparée est indissociable de mon rapport

Fait à AVON le 7 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

