

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

REVISION ALLEGEE N°2

Jean BAUDON

7 novembre 2022

SOMMAIRE

1- Conclusions motivées	page 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- Recommandations	page 15
3- Avis du commissaire-enquêteur	page 16

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 révision allégée n°2** du PLU, qui a pour objectif de permettre l'installation d'une ferme maraîchère en agroécologie par le classement en zone agricole d'une parcelle actuellement classée en zone naturelle,

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 15 téléchargements pour la révision n°2.

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 révision allégée n° 2 concernant l'installation d'une ferme maraîchère en agroécologie a donné lieu à une observation favorable sur le registre papier, une observation favorable avec remarque et trois observations défavorables sur le registre électronique.

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 révision allégée n°2 a pour objectif de permettre l'installation d'une ferme maraîchère en agroécologie et la plantation d'un verger sur une partie du terrain par le classement en zone agricole A d'une parcelle actuellement classée en zone naturelle Na, mais déjà occupé par une culture intensive.

Le projet de révision est conduit selon les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme car il a uniquement pour but de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le PADD n'est pas impacté ; par contre le règlement graphique est modifié et une OAP est créée.

Le projet favorise l'activité agricole, et l'aménagement de constructions et installations sera limité à celles strictement nécessaires à l'exploitations agricole.

Cette OAP participera au maintien de l'activité agricole, à la limitation de l'étalement urbain et à la protection des boisements existants.

Composition du dossier :

- Délibération n°2022-074 du conseil communautaire de la CAPF en date du 31 mars 2022,
- 1- Notice de présentation
 - o I - Exposé des motifs,
 - o II - Projet de révision allégée
 - 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 - Annexes

Commentaires du C.E. :

L'exposé des motifs est fort succinct. La mise en vente récente de la parcelle AM 392 et sa préemption par la SAFER (évoquée lors de l'enquête publique) n'est pas mentionnée dans la notice de présentation.

De même le ru des Rosières qui longe de la parcelle à l'est ne figure pas dans cette notice.

L'OAP prévoit l'obligation de réaliser une étude de zone humide précisant l'existence et la délimitation de la potentielle zone humide, ce qui paraît bien insuffisant compte tenu de l'épisode de pluie et inondation.

En l'absence de cette étude susceptible de modifier l'implantation des installations, l'OAP semble bien trop précise.

*La numérotation des pages relative à chaque élément du dossier figurant en page 6 est erronée
Les autres pièces du dossier n'appellent pas de commentaires de la part du C.E.*

La composition du dossier est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de révision allégée.

Cette proposition de révision allégée répond aux objectifs fixés par la délibération du Conseil Communautaire n°2022-074 en date du 31 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 SNCF n'ont pas formulé d'observation sur la procédure de révision allégée n°2 du PLU de CHARTRETTES.

La Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France considère qu'une OAP n'est pas nécessaire en l'état actuel du dossier.

Le projet de révision allégée n°2 concernant l'implantation d'une ferme maraîchère en agroécologie et la plantation d'un verger a reçu un avis favorable avec deux remarques de la part de la Préfecture de Seine-et-Marne/Direction Départementale des Territoires (référence STAC PSPT2022-128 du 12/07/2022) :

A- Les serres n'étant pas réglementées dans le PLU actuel, il conviendrait de prescrire des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur les concernant et de créer un sous zonage spécifique à l'activité du site.

Dans une optique de protection paysagère, le règlement de PLU pourra notamment fixer des prescriptions qualitatives, et ce afin de garantir une meilleure intégration dans leur environnement.

Réponse de la CAPF :

Prenant en compte l'avis de la CDPENAF du 01 07 2022 qui indique notamment « l'OAP doit être moins précise afin de laisser plus de liberté à l'exploitant pour définir l'implantation des serres et des cultures », la commune ne souhaite pas à ce stade de l'étude définir précisément les caractéristiques et les modalités d'implantation et d'emprise au sol des constructions : on rappellera que celles-ci devront se conformer aux dispositions à prendre dans le cadre du dossier loi sur l'eau pour traiter notamment les questions d'artificialisation et de gestion des eaux pluviales.

Cependant pour appuyer l'objectif de qualité de l'aménagement et notamment l'intégration paysagère des constructions, l'orientation suivante sera ajoutée dans l'OAP : « Les caractéristiques et les modalités d'implantation des constructions, des clôtures.... et le traitement des espaces libres devront être étudiées de manière à s'intégrer dans l'environnement et à qualifier les parcours d'entrée dans le bourg ».

Avis du C.E. :

Au préalable, il faut définir l'éventuelle zone humide.

Vu l'état d'avancement du dossier, et sans connaître les besoins du futur exploitant, il est difficile de fixer des critères d'implantation des constructions.

Donc à ce stade du projet, seules des préconisations qualitatives peuvent être mentionnées dans l'OAP.

B- Le ru des Rosières longe la parcelle concernée. Il conviendrait de vérifier la distance d'implantation des serres et des futures constructions agricoles par rapport au ru, elle sera au minimum de 5 mètres, et ce conformément au SDAGE.

Réponse de la CAPF :

Le règlement écrit du PLU précise à l'**Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une marge de reculement au moins égale à 10 mètres.*

Cette disposition est reportée dans l'OAP n°1

Avis du C.E. :

Le projet prévoit une marge de reculement plus importante que le SDAGE.

Compte tenu des éléments apportés par le public, il faut prioritairement réaliser une étude hydrologique sur l'ensemble du bassin versant de ce ru.

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 le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de CHARTRETTES. Toutefois cet avis est assorti de deux remarques.

1-l'OAP doit être moins précise afin de laisser plus de liberté à l'exploitant pour définir l'implantation des serres et des cultures

Réponse de la CAPF :

Afin de ne pas mettre en cause la faisabilité de l'opération par des dispositions trop précises sur l'implantation des constructions il sera ajouté dans la légende « Emplacements et tracés de principe ». Les trames « Espace d'implantation du bâti » et « Espace d'implantation du verger » seront assouplies dans l'OAP n°1.

Cependant pour appuyer l'objectif de qualité de l'aménagement et notamment l'intégration paysagère des constructions, l'orientation suivante sera ajoutée dans l'OAP : « Les caractéristiques et les modalités d'implantation des constructions, des clôtures... et le traitement des espaces libres devront être étudiées de manière à s'intégrer dans l'environnement et à qualifier les parcours d'entrée dans le bourg ».

Avis du C.E. :

Le commissaire-enquêteur partage l'avis de la CDPENAF, l'OAP ne doit pas fixer les zones d'implantation des bâtiments et des cultures.

Vu l'état d'avancement du projet, il est préférable de se limiter à des prescriptions qualitatives.

2-L'étude de zone humide doit être faite en amont du projet afin de déterminer les secteurs d'implantation possibles, notamment pour les serres.

Réponse de la CAPF :

Cette disposition est reportée dans l'OAP n°1

Avis du C.E. :

Il est indispensable de réaliser l'étude de zone humide afin de pouvoir préciser les zones d'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation de la ferme maraîchère.

Sans oublier l'étude GEMAPI sur l'ensemble du bassin versant du ru des Rosières.

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 :**Milieux humides**

Les deux projets sont situés en zone d'alerte Zone Humide et sont probablement considérés comme Zone Humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Les porteurs de projets devront au préalable cartographier les zones humides sur le périmètre de leur projet.

Pour la Ferme Maraîchère, les surfaces imperméabilisées ne sont actuellement pas connues, du fait que le projet n'est pas encore défini précisément sur le type d'aménagement et les bâtiments mis en place.

Une attention sera portée aux destinées des collectes d'eau pluviale et à la prévention des pollutions découlant de l'exploitation ou potentiellement accidentelles.

Terres agricoles

Le projet de Ferme Maraichère va entraîner la conversion de 2 ha de terre agricole, aujourd'hui exploitée en « intensif » en terre horticole certifiée Biologique.

Le projet améliorera donc l'existant en augmentant les surfaces cultivées en méthode Biologique sur la commune, limitant ainsi les risques de pollution chimique d'origine agricole.

Avis du C.E. :

La note établie par le bureau d'études AGEDE (voir en pièce jointe) aurait dû figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Selon la note, il n'y aurait pas d'impact cumulé des trois procédures de révision allégée engagées concomitamment.

2-L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle du secteur concernés par la révision allégée,

Réponse de la CAPF :

Le projet est situé entre les rues « Du Buisson » et « De la Chevalerie », il est actuellement exploité en culture céréalière intensive. Le projet prévoit la conversion d'une grande partie en verger et de la construction sur la seconde partie.

Les 3 habitats naturels recensés sur le site du projet :

- 82.11 Grandes Cultures
- 84.2 Alignement d'arbres
- 85.4 Espaces interne au Centre-Ville (site urbanisé)

Les prospectons de terrains attestent de la présence de 39 espèces de flore. Aucune espèce à statuts ou patrimoniales. La biodiversité du site reste faible, du fait de la mono culture intensive sur la quasi-totalité du site du projet. Cependant, la création d'une haie et le maintien des haies périphériques restent une priorité.

Avis du C.E. :

L'étude environnementale doit être complétée pour la zone entourant le site retenu pour l'installation de cette ferme maraichère.

La note rédigée par AGEDE aurait dû figurer dans le dossier soumis à l'enquête publique, elle est consultable dans les pièces jointes à ce rapport.

3-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.

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 (extraits) :

Articulations avec les enjeux du SDAGE :

ENJEU 1 - La conversion de 2 ha de terre agricole en culture certifiée Biologique permet de limiter les pollutions d'origine agricole.

ENJEU 2 - Une surface minimale de zone humide sera potentiellement impactée, sans mettre en cause les fonctionnalités générales des ZH à l'échelle du bassin versant, les surfaces touchées étant minimales vis-à-vis de la surface potentielle des ZH du secteur.

ENJEU 4 - Sans objet pour ce projet

ENJEU 5 - Les projets de révisions du PLU prennent en compte les objectifs du SDAGE, s'impliquant de fait dans la démarche de préservation de la ressource en eau, solidairement avec les autres partenaires et acteurs du bassin.

Articulations avec les dispositions du SDAGE :

DISPOSITION 1.1.2. : En identifiant les projets comme potentiellement humides (enveloppe d'alerte), les révisions allégées prévoient que les porteurs des projets définissent la présence avérée ou non de ZH sur le périmètre de leurs projets.

DISPOSITION 2.3.3. : La conversion de 2 ha de terre agricole en culture biologique permet de favoriser la couverture des sols en automne et de limiter les apports d'intrant et donc de polluer.

Avis du C.E. :

Cet exposé de la CAPF devra être intégré dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

5-L'Ae recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDRIF

Réponse de la CAPF :

Le rapport de présentation intègre déjà une analyse de l'articulation du projet avec le SDRIF. Celle-ci sera développée.

Avis du C.E. :

Le commissaire-enquêteur prend note de l'engagement de la CAPF de compléter le rapport de présentation en ce qui concerne l'articulation du projet avec le SDRIF.

6-L'Ae recommande de fixer des règles cadrant plus précisément les constructions dans la zone A du règlement du PLU

Réponse de la CAPF :

Prenant en compte l'avis de la CDPENAF du 01/07/2022 qui indique notamment « l'OAP doit être moins précise afin de laisser plus de liberté à l'exploitant pour définir l'implantation des serres et

des cultures », la commune ne souhaite pas à ce stade de l'étude définir précisément les caractéristiques et les modalités d'implantation et d'emprise au sol des constructions

Cependant pour appuyer l'objectif de qualité de l'aménagement et notamment l'intégration paysagère des constructions, l'orientation suivante sera ajoutée dans l'OAP : « Les caractéristiques et les modalités d'implantation des constructions, des clôtures.... et le traitement des espaces libres devront être étudiées de manière à s'intégrer dans l'environnement et à qualifier les parcours d'entrée dans le bourg ».

Avis du C.E. :

Vu l'état d'avancement du dossier, et sans connaître les besoins du futur exploitant, il est difficile de fixer des critères d'implantation des constructions. Au préalable, il faut définir l'éventuelle zone humide.

A ce stade du projet, seules des préconisations qualitatives peuvent être mentionnées dans l'OAP.

7-L'Ae recommande de préciser le nombre et le type de bâtiments prévus pour le projet de ferme agroécologique, afin de mieux analyser les incidences de la révision sur l'environnement

Réponse de la CAPF :

Voir réponse ci-dessus

Avis du C.E. :

Même réponse que ci-dessus.

8-L'Ae recommande de traduire les mesures ERC annoncées et les principes de l'OAP par des objectifs quantitatifs précis et en préciser les modalités de suivi.

Réponse de la CAPF :

Rappels des mesures correctrices et compensatoires

Afin de limiter l'impact du projet, il est proposé de mettre en place les éléments suivants en mesure ERC :

- Maintien des zones boisées périphériques,
- Conservation du saule en bordure de projet,
- Conservation de la partie enherbée en limite sud-ouest du projet et mis en place d'une gestion différenciée (mise en défend de véhicules, fauche tardive, zéro pesticide)
- Encouragement pour l'installation d'une exploitation en Agriculture Biologique,
- Limitation au strict minimum de la surface bâtie,
- Plantation d'une haie le long de la rue de la Chevalerie.

Avis du C.E. :

Si les mesures ERC proposées par la CAPF sont bien de nature à limiter l'impact du projet, les objectifs quantitatifs ne sont pas fixés compte tenu de l'avancement du projet.

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

L'observation RP1 de Monsieur BRUNEAU est favorable, l'observation RE4 de Madame LAIR est favorable avec une remarque, par contre trois autres observations sont défavorables : RE1 de Monsieur DUBOSQ, RP2 de Monsieur DUPEU, et RE5 de Madame KAUFFMANN.

Monsieur DUBOSQ (extraits de la RE1) :

Il est nécessaire d'apprécier l'impact du milieu hydrographique superficiel sur le projet de maraîchage qui subirait de façon certaine des inondations et des dommages importants.

Le document de présentation se limite à une étude environnementale mais n'aborde pas la rentabilité économique du projet. La réalisation d'un business plan est indispensable pour prendre une décision éclairée.

En conclusion, la déclassification de la zone naturelle Na en zone agricole A me paraît injustifié et réduit les possibilités de valorisation future de cette parcelle au profit de l'environnement et du cadre de vie.

Monsieur DUPEU (extraits de RP2) :

Dans l'intérêt commun, je pense sincèrement qu'il faut abandonner ce projet vu la situation du terrain (génératrice d'une catastrophe assurée) et vu la surface (incompatible avec une rentabilité).

Le plateau, centaines d'hectares de terres et bois au nord de la parcelle, est en pente vers le sud. La parcelle forme un entonnoir, c'est le cône de déjection où les eaux coulent ou se ruent vers la Seine. Toute construction et exploitation est vouée à moyen terme à destruction totale.

Compte tenu des contraintes légales et environnementales à prendre en compte, dont l'implantation du verger, la surface brute restante pour le maraîchage est de 94 ares. On doit aussi prévoir des bâtiments pour le stockage du matériel, des légumes, le local de vente....

On est donc ici dans le domaine du maraîchage biologique sur petite surface (moins de 1 hectare). Un rapport national conclut alors à un résultat moyen pour l'exploitant, inférieur au smic horaire net.

Madame KAUFFMANN (extraits de RE5) :

Je m'interroge sur le type de construction que se sera, avec quelles infrastructures, quelles installations techniques pour son fonctionnement, etc...Quelle circulation cela va-t-il générer, où passeront les véhicules d'approvisionnement, et quel type de véhicules....la commune de CHARTRETTES est déjà saturée par un intense trafic de poids lourds et transports en commun.

Par ailleurs je rappelle la crue de 2016 où suite à un orage avec une pluie abondante, les champs au-dessus étant gorgés d'eau, il s'est formé une vague qui a dévalé le champ pour atteindre les habitations et tout emporter sur son passage.

Réponse de la CAPF :

Faisabilité économique : Ce projet est issu d'un travail mené en collaboration entre la commune de Chartrettes et les services de la SAFER, qui dispose des ressources et des compétences pour évaluer la faisabilité économique des projets envisagés. Les points de vigilances soulevés dans le cadre de l'enquête publique ont bien été entendus par la commune et seront portés à connaissance de la SAFER.

Ruissellement : La notice sera complétée à ce sujet au titre des risques. Il sera ajouté dans l'OAP que le lancement d'une étude hydrologique est prévu et à titre d'information que le Syndicat Mixte

des 4 Vallées de la Brie s'est récemment engagé dans une étude GEMAPI visant à mieux cerner les risques (inondation par ruissellement notamment) et les actions de restauration, de réhabilitation et d'entretien à mener à l'échelle du bassin versant.

Avis du C.E. :

Le projet étant soutenu par la SAFER, il est présumé économiquement viable.

Le commissaire-enquêteur prend note du lancement prévu d'une étude hydrologique sur l'ensemble du bassin versant du ru des Rosières, c'est un préalable à l'élaboration d'un avant-projet.

Madame LAIR (RE4) :

Le raccordement EU/EP déjà réalisé, étrange pour une parcelle en culture intensive.

Réponse de la CAPF :

Les réseaux EU/EP desservent les habitations de la zone UBa située en vis-à-vis.

Avis du C.E. :

Le commissaire-enquêteur prend note de l'information fournie par Monsieur DUPEU (précédent propriétaire) selon laquelle les bâtiments qui surplombent la parcelle sur D135 et rue du Buisson ne sont pas raccordés « au tout à l'égout ».

1.8 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.

1-Les avis de la CDPENAF (laisser plus de liberté au futur exploitant) et de la MRAe (règles cadrant plus précisément les constructions en zone A, nombre et type de bâtiments) sont assez divergents.

-Quelle est la position de la CAPF et de la commune par rapport à ces avis ?

Réponse de la CAPF :

Prenant en compte l'avis de la CDPENAF du 01/07/2022 qui indique notamment « l'OAP doit être moins précise afin de laisser plus de liberté à l'exploitant pour définir l'implantation des serres et des cultures », la collectivité ne souhaite pas à ce stade de l'étude définir précisément les caractéristiques et les modalités d'implantation et d'emprise au sol des constructions

Cependant pour appuyer l'objectif de qualité de l'aménagement et notamment l'intégration paysagère des constructions, l'orientation suivante sera ajoutée dans l'OAP : « Les caractéristiques et les modalités d'implantation des constructions, des clôtures.... et le traitement des espaces libres devront être étudiées de manière à s'intégrer dans l'environnement et à qualifier les parcours d'entrée dans le bourg ».

Avis du C.E. :

Sans connaître les besoins du futur exploitant, il est difficile de fixer des critères d'implantation des constructions, et au préalable, il faut définir l'éventuelle zone humide.

Le commissaire-enquêteur rejoint la position de la CDPENAF en faveur d'une OAP moins précise. A ce stade du projet, seules des préconisations qualitatives peuvent être mentionnées dans l'OAP.

2-La recherche d'une potentielle zone humide paraît bien insuffisante au regard de l'épisode pluvieux de mai 2016. Le ru des Rosières collecte également les drainages de la plaine agricole.

-Est-il prévu une inspection du busage du ru des Rosières afin de vérifier s'il n'y a pas d'obstacles à l'écoulement des eaux (embâcles, etc...) et d'éventuels travaux de curage et de réparations ?

-Est-il prévu une étude hydrologique sur l'amont du bassin versant du ru des Rosières afin de vérifier si le dimensionnement du busage est en capacité d'absorber le débit en cas d'orages très forts ?

-Est-il envisagé de protéger la future ferme par un bassin de rétention, ou encore de « renaturer » ce ru à ciel ouvert ?

Réponse de la CAPF :

Concernant l'état des ouvrages relatif au busage, les contrôles sont réguliers et l'état bien connu de sorte que les travaux éventuellement nécessaires seront réalisés.

Le lancement d'une étude hydrologique est prévu et le Syndicat Mixte des 4 Vallées de la Brie s'est récemment engagé dans une étude GEMAPI visant à mieux cerner les risques (inondation par ruissellement notamment) et les actions de restauration, de réhabilitation et d'entretien à mener à l'échelle du bassin versant.

La notice sera complétée à ce sujet au titre des risques et l'OAP complétée des éléments ci-dessus.

Avis du C.E. :

L'étude hydrologique est également un préalable à l'élaboration d'un avant-projet. Le commissaire-enquêteur prend note de son lancement et rappelle que le volet « risques » de la notice devra être complété avec les résultats de cette étude.

1.9 Conclusions motivées.

La révision allégée n°2 du PLU a pour objectif de permettre l'installation d'une ferme maraîchère en agroécologie par le classement en zone agricole d'une parcelle actuellement classée en zone naturelle.

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 et la SNCF n'ont pas formulé d'observations, la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France et la Préfecture de Seine-et-Marne (DDT) ont émis un avis favorable avec des réserves ou remarques sur ce projet.

La CDPENAF a émis un avis favorable assorti de deux remarques dont la CAPF tiendra compte.

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

L'observation RP1 de Monsieur BRUNEAU est favorable, l'observation RE4 de Madame LAIR est favorable avec une remarque, par contre trois autres observations sont défavorables : RE1 de Monsieur DUBOSQ, RP2 de Monsieur DUPEU, et RE5 de Madame KAUFFMANN.

Les principales sources d'opposition au projet sont les risques de ruissellement et d'inondation, les difficultés de circulation, la rentabilité du projet.

En l'absence d'informations sur les besoins du futur exploitant, la CAPF devra alléger les dispositions de l'OAP. La recherche de la zone humide et l'étude hydrologique sur le bassin versant du ru des Rosières devront être réalisées préalablement à l'élaboration de l'avant-projet.

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 deux (2) recommandations :

Recommandation n°1 :

-que les espaces d'implantation de bâtiments et du verger soient supprimés de l'OAP,

Recommandation n°2 :

-que la recherche de la potentielle zone humide soit effectuée préalablement à l'élaboration de l'avant-projet de la ferme maraîchère.

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 commune à mes questions,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE
concernant le projet de révision allégée n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CHARTRETTES
avec la réserve ci-après :

Nota : si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.

Réserve n°1 :

-Qu'une étude hydrologique sur l'ensemble du bassin versant du ru des rosières soit réalisée préalablement à l'élaboration de l'avant-projet d'installation de la ferme maraîchère.

Les conclusions motivées, recommandation, et avis du commissaire-enquêteur comportent 16 pages numérotées de 1 à 16.

Ce document présenté sous forme séparée est indissociable de mon rapport

Fait à AVON le 7 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

