

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

RAPPORT

du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

5 novembre 2022

LISTE des ABREVIATIONS, SIGLES et ACRONYMES

Ae : Autorité environnementale

A.O.E. : Autorité Organisatrice de l'Enquête publique

ARD : Agence Routière Départementale

CAA : Cour Administrative d'Appel

CAPF. : Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

C.E. : Commissaire Enquêteur

DDT 77: Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

EBC : Espace Boisé Classé

ERC : Eviter, Réduire, Compenser

GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

Loi ALUR : Loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé

Loi SRU : Loi n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain

MO : Maître d'Ouvrage

MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU. : Plan Local d'Urbanisme

PPA. : Personnes Publiques Associées

RD : Route Départementale

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (2016-2021) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

SOMMAIRE

Rapport du commissaire-enquêteur :

1-Généralités concernant l'objet de l'enquête publique conjointe.....	page 7
1.1 Description succincte de la commune de CHARTRETTES	
1.2 Bref historique des documents d'urbanisme de la commune	
1.3 Objet des révisions allégées n°1,2, et 3 et de la modification n°5 du P.L.U.	
1.4 Aspects réglementaires	
2-Organisation de l'enquête publique conjointe.....	page 9
2.1 Désignation du commissaires-enquêteur	
2.2 Préparation de l'enquête publique	
2.3 Visite de la commune de CHARTRETTES et réunion de travail	
2.4 Publicité de l'enquête publique	
2.5 Affichage	
2.6 Documents mis à disposition du public	
3-Etude des dossiers soumis à l'enquête publique conjointe.....	page 11
3.1 Projet de révision allégée n°1	
3.2 Projet de révision allégée n°2	
3.3 Projet de révision allégée n°3	
3.4 Projet de modification n°5	
4-Examen des avis des PPA, réponses de la CAPF et appréciations du C.E.....	page 15
4.1 Projet de révision allégée n°1	
4.2 Projet de révision allégée n°2	
4.3 Projet de révision allégée n°3	
4.4 Projet de modification n°5	
5- Examen de l'avis de la CDPENAF, réponses de la CAPF et appréciations du C.E.....	page 25
5.1 Projet de révision allégée n°2	
5.2 Projet de révision allégée n°3	
5.3 Projet de modification n°5	
6- Examen des avis de la MRAe, réponses de la CAPF et appréciations du C.E.....	page 27
6.1 Recommandation commune aux quatre procédures	
6.2 Projet de révision allégée n°1	
6.3 Projet de révision allégée n°2	
6.4 Projet de révision allégée n°3	
6.5 Projet de modification n°5	
7-Déroulement de l'enquête publique.....	page 39
7.1 Déroulement de l'enquête publique	
7.2 Participation du public et observations reçues	

7.3 Clôture de l'enquête publique

7.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

7.5 Mémoire en réponse

8-Analyse des observations, réponse de la CAPF et commentaires du C.E.....page 42

8.1 Projet de révision allégée n°1

8.2 Projet de révision allégée n°2

8.3 Projet de révision allégée n°3

8.4 Projet de modification n°5

9- Questions du commissaire-enquêteur, réponses de la CAPF et commentaires du C.E.....page 50

10-Bilan de l'enquête publique.....page 56

11-Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....page 56

ANNEXES

Annexe 1 : décision de désignation par le Tribunal Administratif de Melun en date du 29/06/2022 + déclaration sur l'honneur du commissaire-enquêteur.

Annexe 2 : arrêté du Président de la C.A.P.F. n°2022-024 du 12 juillet 2022 prescrivant l'enquête publique conjointe

Annexe 3 : publications dans « La République de Seine-et-Marne »

Annexe 4 : publications dans « Le Parisien »

Annexe 5 : copie de l'affiche « avis au public »

Annexe 6 : certificat d'affichage

Annexe 7 : copie des registres d'enquête publique « papier »

Annexe 8 : extraits des statistiques du registre électronique

Annexe 9 : procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et mémoire en réponse

PIECES JOINTES

Réponses aux avis des PPA et de la CDPENAF (CAPF)

Réponses aux avis de la MRAe (CAPF)

Annexe « Evaluation environnementale -Diagnostic- Volet Biodiversité et Milieux Naturels » (AGEDE)

Réponses aux observations émises dans le cahier d'expression disponible en mairie (CAPF)

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

1.1 Description succincte de la commune de CHARTRETTES :

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.

Les communes riveraines sont :

- Livry-Sur-Seine, Vaux-Le-Pénil, Sivry-Courtry au nord,
- Fontaine -Le-Port à l'est,
- Bois-Le-Roi en rive gauche de la Seine, au sud et à l'ouest,
- Et La Rochette à l'ouest également.

La commune de CHARTRETTES couvre une superficie de 1010 hectares, répartis entre :

- les forêts (43,1%) sur le plateau au nord),
- les zones urbanisées (17,2%) principalement sur le coteau,
- les terres arables (25,5%) sur le plateau entre ces deux zones,
- les surfaces en eau (5,9%),
- des zones industrielles et réseaux de communication (2,6%)
- et diverses surfaces (5,7%).

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

Trois routes départementales traversent le territoire communal :

- la RD 39 qui relie Melun à la RD 210 à Samoreau,
- la RD 115 qui relie Bois-le-Roi à Sivry-Courtry et permet d'accéder au réseau « national' (RD 606 au sud et RD605 et autoroute A5 au nord),
- et la RD 135 qui permet d'accéder au Chatelet-En-Brie via Fontaine-Le-Port et la RD 116.

La commune de CHARTRETTES est concernée par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 (Buisson de Massoury et Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine) et une ZNIEFF de type 1 (mares tourbeuses du Buisson de Massoury). L'Espace Naturel Sensible dit du Parc de Livry s'étend en partie sur la commune.

Parmi les constructions remarquables recensées sur la commune figurent : un four à pain, un lavoir, l'église Sainte-Corneille qui est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, des manoirs et maisons de villégiatures, ainsi que de nombreux châteaux et maisons bourgeoises.

CHARTRETTES a connu plusieurs inondations et coulées de boues (juillet et août 1997, décembre 1999, mai 2016, janvier 2018) mais aussi plusieurs mouvements de terrain liés à la sécheresse entre 1989 et 1998.

1.2 Bref historique des documents d'urbanisme de 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.

1.3 Objet des révisions allégées n°1, 2, et 3 et de la modification n°5 du P.L.U. :

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 les procédures suivantes :

- **la révision allégée n°1** du PLU, qui a pour objectif la suppression du classement « parcs et espaces paysagers protégés » de la parcelle AD 31 suite à l'arrêt du 10 juillet 2018 de la Cour Administrative d'Appel de Paris,
- **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,
- **la révision allégée n°3** du PLU, qui a pour objectif de permettre l'installation d'une station de traitement des pesticides de l'eau potable par la suppression d'un espace boisé classé et la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL),
- **et 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.

1.4 Aspects réglementaires :

Préalablement à l'enquête publique, les projets de révision allégée et de modification du P.L.U. ont été notifiés à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ainsi qu'aux personnes publiques associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, et faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint.

Les textes suivants sont applicables aux procédures :

- Code de l'Environnement : articles L.123-1 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27
- Code de l'Urbanisme : articles L.153-34, L.153-36 à L.153-44

2- Organisation de l'enquête publique :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

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

Les copies de la décision du Tribunal Administratif et de la déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur figurent en annexe 1.

2.2 Préparation de l'enquête publique :

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.

Au cours de cette réunion, le dossier préparé par le cabinet RIVIERE-LETELLIER Urbanistes a été présenté au commissaire enquêteur, et lui a été remis en version « papier ».

2.3 Visite de la commune de CHARTRETTES :

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). Nous nous sommes rendus sur les sites concernés par les révisions allégées n° 2 (projet de ferme maraîchère) et n°3 (projet de station de traitement de l'eau) et sur plusieurs emplacements objets de la modification n° 5 (secteur OAP centre-bourg, entrée de ville et friche Bricomarché, groupe scolaire Les Tilleuls).

Sur chacun de ces lieux, des explications complémentaires ont été fournies au commissaire-enquêteur par les représentantes de la CAPF et de la commune de CHARTRETTES.

A l'issue de cette visite, j'ai paraphé les registres d'enquête publique : un registre pour les trois révisions allégées et un registre pour la modification simplifiée n°5.

2.4 Publicité réglementaire de l'enquête publique :

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
- Le Parisien : les 16 août et 5 septembre 2022.

Voir annexes 3 et 4.

2.5 Affichage :

Les affiches de couleur jaune et au format A2 ont été apposées sur les panneaux d'affichage municipal.

Voir copie de l'affiche en annexe 5 et la copie du certificat d'affichage en annexe 6.

2.6 Documents mis à disposition du public :

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

Ce dossier comprenait :

-pour les projets de révisions allégées et de modification:

- Le dossier de révision allégée n°1 du PLU de CHARTRETTES,
- Le dossier de révision allégée n°2 du PLU de CHARTRETTES,
- Le dossier de révision allégée n°3 du PLU de CHARTRETTES,
- Le dossier de modification n°5 du PLU de CHARTRETTES,

- et un ensemble de pièces annexes administratives :

- Un ensemble de pièces administratives (délibérations, arrêtés...)
- Le bilan de la concertation avec le public,
- La décision de la MRAe soumettant les dossiers de révisions allégées et de modification du PLU de CHARTRETTES à évaluation environnementale,
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les P.P.A.,
- Les avis des personnes publiques associées et consultées,
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Les avis de la MRAe concernant les révisions allégées n°1, 2, et 3 et la modification n°5 du PLU de CHARTRETTES,
- La désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun,
- L'arrêté n°2022-024 du Président de la CAPF prescrivant l'enquête publique conjointe,
- Les premières parutions dans la presse de l'avis d'enquête publique.
- ainsi que deux registres d'enquête publique ouvert par Monsieur le Président de la C.A.P.F puis coté et paraphé par mes soins.

Les deuxièmes parutions dans la presse ont été jointes au dossier dès réception.

Le dossier était également consultable :

- en version papier et sur un poste informatique dédié à cette enquête publique, au siège de la CAPF, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- sur le site internet de la CAPF,
- ainsi qu'à l'adresse suivante : <http://evolution-du-plu-de-chartrettes.enquete.publique.net>.

Des liens vers ces sites étaient disponible sur le site de la mairie de CHARTRETTES, à la rubrique « Cadre de vie et transition écologique - les actus /procédure en cours d'évolution du PLU ».

3- Etude des dossiers soumis à l'enquête publique conjointe :

Les commentaires du commissaire-enquêteur figurent en italiques.

3.1 Dossier n° 1 – Projet de Révision Allégée n°1 :

La révision allégée n°1 a pour objectif la suppression du classement Nj « parcs et espaces paysagers protégés » de la parcelle AD 31 suite à l'arrêt du 10 juillet 2018 de la Cour Administrative d'Appel de Paris.

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 une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Le PADD n'est pas impacté et seul le règlement graphique est modifié.

Composition du dossier :

- Délibération n°2022-073 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

Commentaires du C.E. :

La justification de la suppression de la protection de la parcelle AD 31 est l'arrêt de la CAA de Paris en date du 10 juillet 2018. Cet arrêt ne figure pas au dossier, mais a été communiqué au commissaire-enquêteur. Un historique du litige entre les propriétaires de la parcelle et la commune de CHARTRETTES et du parcours juridique ayant conduit à cet arrêt aurait pu être joint afin de faciliter la compréhension du conflit.

Le délai pour former un recours en cassation auprès du Conseil d'Etat étant très largement dépassé, la commune de CHARTRETTES et la CAPF n'ont guère d'autres choix que d'appliquer cet arrêt.

*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.*

3.2 Dossier n° 2 – Projet de Révision Allégée n°2 :

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 zone 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.

3.3 Dossier n° 3 – Projet de Révision Allégée n°3 :

La révision allégée n°3 a pour objectif de permettre l'installation d'une station de traitement des pesticides de l'eau potable par la suppression d'un espace boisé classé et la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL),

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 les règlement graphique et écrit sont modifiés.

Le château d'eau étant situé sur la parcelle ZC17, la surface nécessaire à l'implantation de la station de traitement sera prélevée sur la parcelle riveraine ZC 32.

Composition du dossier :

- Délibération n°2022-075 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 zone 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 - Règlement écrit
- 4 - Annexes

Commentaires du C.E. :

Compte tenu des dépassements au niveau des teneurs en pesticides, notamment en Atrazine, enregistrés ces dernières années, un traitement des non-conformités est indispensable pour fournir une eau potable conformes aux normes en vigueur.

Le site retenu est le site le plus impactant du point de vue environnemental, et ce choix n'est guère justifié si ce n'est par la proximité du château d'eau.

Pourtant quatre autres sites ont été étudiés au stade de l'avant-projet : si le site situé à proximité du captage n'offrait pas la surface nécessaire, les autres sites ont été écartés sans une étude des avantages et des inconvénients de chacun et sans comparatif exhaustif des coûts.

*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.*

3.4 Dossier n° 4 – Projet de Modification n°5 :

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 zone 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.

4- Examen des avis des personnes publiques associées, réponses de la CAPF et appréciations du commissaire-enquêteur

Les courriers de notification de la modification n°5 et d'invitation à la réunion d'examen conjoint des révisions allégées ont été envoyés le 1^{er} juin 2022 aux personnes publiques associées.

9 avis ont été reçus par la CAPF avant le début de l'enquête et ont donc été joints au dossier (pièce n°12 du sous-dossier pièces administratives).

Ci-dessous le tableau récapitulatif :

RECAPITULATIF DES AVIS PPA

Auteurs	CMA	CA IDF	PREF77-DDT	PREF77-DDT	PREF77-DDT	PREF77-DDT	SNCF	DEPARTEMENT77	DEPARTEMENT77
Thèmes	15-06	01-07	12-07	12-07	12-07	21-07	04-08	11-08	11-08
RA 1 - AD 31 suppression Nj	N	N	F				N		
RA 2 - projet ferme maraîchère	N	F+R		F+R			N		
RA 3 - projet station traitement eau	N	N			F		N	F+R	
Mod 5 - format CNIG 2017	N	N							
Mod 5 - friche Bricomarché, OAP	N	N				F+R			F+R
Mod 5 - périmètre commerces	N	N							
Mod 5 - correction erreur matérielle	N	N							
Mod 5 - suppression ER1, création OAP	N	N				F+R			F+R
Mod 5 - espaces boisés classés	N	N				N			
Mod 5 - mise à jour règlement	N	N							
Mod 5 - coefficient pleine terre	N	N							
Mod 5 - Autre (PDUIF)						P			
Mod 5 - Autre (Risques)						P			

N= pas d'observations à formuler

D= défavorable

F= favorable

F+R= favorable + réserve ou remarque

P= prescriptions

Les réponses de la CAPF sont extraites du mémoire en réponse et de la pièce jointe « Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF » ; elles figurent en police de caractères «Arial», hauteur 10 et en couleur bleu ..

Les appréciations du commissaire-enquêteur sont en italiques

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France n'a pas formulé d'observation sur l'ensemble des quatre procédures.

La Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France n'a pas formulé de remarques sur les procédures de révision allégée n°1 et 3, et de modification n°5 ; pour la procédure de révision allégée n°2, elle considère qu'une OAP n'est pas nécessaire en l'état actuel du dossier.

La SNCF n'a pas formulé d'observation sur les trois procédures de révision allégée.

4.1 Projet de révision allégée n°1

Le projet de révision allégée n°1 relatif à la suppression de la protection « Nj » de la parcelle AD 31 a reçu un avis favorable de la Préfecture de Seine-et-Marne/ Direction Départementale des Territoires en date du 12 juillet 2022 (référence STAC PSPT 2022-127).

4.2 Projet de révision allégée n°2

4.2.1 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 ».

Appréciation 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.

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

Appréciation du C.E. :

On verra plus loin dans ce rapport qu'il faut prioritairement réaliser une étude hydrologique sur l'ensemble du bassin versant de ce ru.

4.3 Projet de révision allégée n°3

4.3.1 Le projet de révision allégée n°3 relatif à l'implantation d'une unité de traitement des pesticides à proximité du château d'eau communal a reçu un avis favorable de la Préfecture de Seine-et-Marne/ Direction Départementale des Territoires en date du 12 juillet 2022 (référence STAC PSPT 2022-129).

4.3.2 Le projet de révision allégée n°3 relatif à l'implantation d'une unité de traitement des pesticides à proximité du château d'eau communal a reçu un avis favorable du Département de Seine-et-Marne en date du 11 août 2022 ; cet avis est assorti de cinq observations :

A- Il convient d'installer le futur portail en recul de 7m par rapport à l'alignement de la propriété afin de créer une aire d'attente hors de la chaussée et d'aménager, de chaque côté de cet accès, un pan coupé permettant aux véhicules, en toute sécurité, d'accéder à la zone et d'avoir une meilleure visibilité, en sortie de propriété, pour s'insérer sur la RD 115.

Réponse de la CAPF :

Ces dispositions seront prises en compte lors du dépôt du PC et des phases d'étude en concertation avec les services de l'ARD.

Appréciation du C.E. :

Ces dispositions de sécurité sont indispensables et devront être gérées lors de l'élaboration du dossier de permis de construire.

B- A l'intérieur du site, la végétation, en bordure de la RD 115 doit être conçue et entretenue pour ne pas constituer d'entrave à la visibilité pour les usagers sortant du site.

Réponse de la CAPF :

Il découle du rappel ci-dessus que la bonne prise en considération de cette prescription dans le projet sera étudiée en concertation avec l'ARD.

Appréciation du C.E. :

A gérer lors de l'élaboration du dossier de permis de construire.

C- La description du projet ne mentionne pas de stationnement pour le personnel du site. Il convient de prévoir, dans le périmètre du projet, un espace de stationnement pour le personnel, au risque sinon de stationnement anarchique sur la RD 115.

Réponse de la CAPF :

Pour rappel le projet ne prévoit pas de personnel à demeure sur site sauf pour entretien ponctuel des ouvrages.

Pour rappel le règlement écrit du PLU indique à l'article N12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

Appréciation du C.E. :

Le règlement écrit doit être appliqué.

D- Interdire le rejet des eaux dans le fossé bordant la route départementale.

Réponse de la CAPF :

Pour rappel le règlement prescrit le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Appréciation du C.E. :

Le règlement écrit doit être appliqué.

E- L'aménageur devra s'assurer que la lagune de 100 m3 prévue à proximité de l'alignement de la parcelle, n'occasionne aucun dommage du domaine public (inondation, débordement..) ;

Réponse de la CAPF :

Ce point de vigilance sera pris en compte.

Appréciation du C.E. :

Le projet devra proposer des garanties sur ce point.

4.4 Projet de modification n°5 :

4.4.1 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 cinq réserves ou observations :

4.4.1.1 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. »

Appréciation du C.E. :

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 ».

Appréciation du C.E. :

Le schéma directeur d'aménagement ne permet pas de définir ce type de détail qui 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 imposant, 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.

Pour rappel l'orientation du PADD concernant ce secteur précise P11 :

- Dans le centre commercial
- Le plan de Prévention des Risques d'inondation de Chartrettes classe le centre commercial en zone inondable dans lequel les capacités d'extension sont aujourd'hui extrêmement réduites.
- Les orientations pour favoriser l'unité entre le centre commercial existant et les commerces situés le long de la RD115 sont :
- ouverture d'une liaison entre les commerces (dont la pharmacie) et le centre commercial
 - affichage d'une meilleure signalétique et plus grande lisibilité de l'offre commerciale

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 N1b - 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.

Appréciation du C.E. :

Il y a débat sur le contenu de la « requalification du site » ! Cette requalification est de toute façon limitée par les prescriptions du PPRi.

4.4.1.2 Concernant la suppression de l'E.R. n°1 et création de l'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.

Appréciation 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.

4.4.1.3 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 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.

Appréciation du C.E. :

Ces dispositions du PDUIF devront être retranscrites dans la modification n°5.

4.4.1.4 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.

Appréciation du C.E. :

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

4.4.2 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 cinq observations :

4.4.2.1 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).

Appréciation du C.E. :

Il serait judicieux de compléter l'OAP avec les suggestions du Département.

4.4.2.2 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).

Appréciation du C.E. :

Il serait judicieux de compléter l'OAP avec les suggestions 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.

Appréciation du C.E. :

Compte tenu de la complexité de l'aménagement projeté, il semble prématuré d'imposer cette contrainte au futur aménageur.

4.4.2.3 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) »

Appréciation du C.E. :

Le stationnement sera géré conformément aux dispositions du règlement écrit de la zone UA.

4.4.2.4 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.

Appréciation du C.E. :

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

4.4.2.5 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

Appréciation du C.E. :

Il serait judicieux de compléter l'OAP avec la suggestion du Département.

5- Avis de la CDPENAF, réponses de la CAPF et appréciations du C.E. :

L'avis de la CDPENAF sur les procédures de révisions allégées n°1, 2, et 3 et de modification n°5 du PLU de CHARTRETTES a été sollicité par courrier réceptionné le 2 juin 2022.

La commission s'est réunie le 30 juin 2022 pour examiner ce projet ; les représentants de la commune de CHARTRETTES, de la CAPF, et du bureau d'études en charge du dossier ont exposé les évolutions projetées du PLU, apporté des éclairages sur ces évolutions et répondu aux questions des membres de la commission.

Les réponses de la CAPF sont extraites du mémoire en réponse et de la pièce jointe « Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF » ; elles figurent en police de caractères «Arial», hauteur 10 et en couleur bleu ..

Les appréciations du commissaire enquêteur figurent en italiques.

La CDPENAF a rendu un avis favorable sur l'ensemble des procédures de révisions allégées et sur la modification du PLU de la commune de CHARTRETTES. Toutefois cet avis est assorti de cinq remarques.

5.1 Projet de révision allégée n°2 :

5.1.1- 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 ».

Appréciation du C.E. :

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

5.1.2- 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

Appréciation 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.

5.2 Projet de révision allégée n°3 :

5.2.1 Mettre en œuvre un reboisement, hors zone agricole, pour compenser le défrichement lié à l'installation de l'unité de traitement de l'eau potable.

Réponse de la CAPF :

Le projet de renaturation de l'espace de la friche "bricomarché" de 2700 m² environ constitue une compensation au défrichement lié à l'installation de l'unité de traitement de l'eau potable.

Appréciation du C.E. :

Il faut également inclure dans la compensation la protection EBC de 3,6 hectares prévue dans le projet de modification n°5.

5.3 Projet de modification n°5 - friche « Bricomarché »

5.3.1 Interroger la pertinence d'un classement en espace boisé classé (ESC) 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.

Appréciation du C.E. :

Il convient de corriger cette erreur matérielle.

6- Avis de la MRAe, réponses de la CAPF, et appréciations du C.E. :

Une première demande d'examen au cas par cas a été adressée par la CAPF à la MRAe le 18 mars 2022 ; cette demande non conforme aux dispositions du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 n'a pas été examinée par la MRAe.

Une deuxième demande d'examen au cas par cas a été adressé à la MRAe en mai 2022, et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 25 mai 2022.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 août 2022 pour examiner les documents relatifs aux trois révisions allégées et à la modification n°5 du PLU de CHARTRETTES ; elle a rendu quatre avis qui sont parvenus à la CAPF le 25 août 2022 et ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique conjointe.

Les réponses de la CAPF sont extraites du mémoire en réponse, de la pièce jointe « Réponses aux avis de la Mission régionale d'autorité environnementale » et de son annexe « Evaluation environnementale – Diagnostic – Volet Biodiversité et Milieux naturels » ; elles figurent en police de caractères «Arial», hauteur 10 et en couleur bleu ..

Les appréciations du commissaire enquêteur figurent en italiques.

6.1 Recommandation commune aux quatre procédures :

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

Réponse de la CAPF :

Milieux forestiers

Seul le projet « Station de traitement de l'eau potable » implique un impact sur le milieu forestier avec le déclassement et l'abattage de 1 553 m² d'EBC.

Cependant, ces 1 553 m² sont compensés quantitativement par la protection en EBC de 3,36 ha de boisement supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Soit une augmentation de 3,2 ha de la surface protégée sur le territoire communal.

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.

Les fonctionnalités et la qualité de l'eau peuvent être impactées par les projets. Le projet « Station de traitement de l'eau potable » prévoit une imperméabilisation totale des sols sur l'emprise (soit 1 553 m²). Le porteur de projet devra préciser dans la description de installations les filières de collectes des eaux pluviales et leurs éventuelles dépollutions. Ces informations ne sont pas connues à ce jour.

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.

De la même façon que pour la Station de traitement, 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 risque de pollution chimique d'origine agricole.

Appréciation du C.E. :

Selon l'exposé ci-dessus, il n'y aurait pas d'impact cumulé des trois procédures de révision allégée engagées concomitamment.

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.

6.2 Projet de révision allégée n°1 (Avis n° MRAe APPIF-2022-053) :

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle de la parcelle concernée par la révision allégée.

Réponse de la CAPF :

La notice sera complétée par une présentation du contexte environnemental à l'échelle de la parcelle

Appréciation du C.E. :

Il convient d'étoffer le dossier sur ce thème.

6.3 Projet de révision allégée n°2 (Avis n° MRAe APPIF-2022-054) :

L'Ae recommande de :

- 6.3.1** 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.

Appréciation du C.E. :

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.

6.3.2 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

Appréciation du C.E. :

Il faut respecter le formalisme des dossiers soumis à évaluation environnementale.

6.3.3 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 :

Articulations avec les enjeux du SDAGE :

ENJEU 1 - Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé

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

ENJEU 2 - Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau

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 – Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers

Sans objet pour ce projet

ENJEU 5 - Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin

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 acteur du bassin.

Articulations avec les dispositions du SDAGE :

DISPOSITION 1.1.2. : CARTOGRAPHIER ET PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

En identifiant les projets comme potentiellement humide (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. : SOUTENIR LES FILIÈRES PERMETTANT DE PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES SURFACES DE CULTURES À BAS NIVEAUX D'INTRANTS SUR L'ENSEMBLE DU BASSIN POUR LIMITER LES TRANSFERTS DE POLLUANTS DANS L'EAU

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 polluant.

Appréciation du C.E. :

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.

6.3.4 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.

Appréciation du C.E. :

Il est conseillé de suivre la recommandation de l'Ae et étoffer le rapport de présentation.

6.3.5 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 : 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 ».

Appréciation 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.

6.3.6 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

Appréciation du C.E. :

Même réponse que ci-dessus.

6.3.7 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 mise 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.

Appréciation du C.E. :

Les mesures ERC proposées par la CAPF sont bien de nature à limiter l'impact du projet.

6.4 Projet de révision allégée n°3 (Avis n° MRAe APPIF-2022-055) :

L'Ae recommande de :

6.4.1 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 le long de la rue « Général Salenson », D115, il est constitué d'une chênaie-hêtraie composée d'arbres de haut jet et d'une strate arborée et buissonnante importante.

Le projet prévoit l'abattage complet du secteur impacté pour la création d'une station de traitement de l'eau potable.

Ce projet entraîne :

- Un déclassement de l'EBC 1553 m²
- La création d'un secteur spécifique N 1 autorisant les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ».

Les 3 habitats naturels recensés sur le site du projet sont:

- 41.21 Chênaies atlantiques mixtes
- 86.3 Sites industriels en activité
- 86.1 Villes

Les prospectons de terrains attestent de la présence de 33 espèces de flore. Aucune espèce à statuts ou patrimoniales.

La biodiversité du site reste faible, cependant il s'agit ici d'un boisement typique du secteur. L'impact du déboisement de 1 553 m² au regard de la surface totale des boisements sur la commune reste faible, surtout en prenant en considération que le projet de révision intègre la protection supplémentaire de 3,36 ha de boisement sur la commune, pérennisant ainsi une large part des boisements du territoire.

Mesures correctrices et compensatoires

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

- Evitement : envisager la création de l'usine sur l'un des sites alternatifs 1 ou 3 (cf. rapport de présentation).
- Réduction : limiter au maximum l'emprise du projet, définir précisément les besoins en abattage, conserver les plus beaux arbres du secteur (si mesure Evitement impossible)
- Compensation : classement en EBC de nouveau boisement sur la commune

Appréciation du C.E. :

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.

6.4.2 Compléter le rapport de présentation par un résumé non techniqueRéponse de la CAPF :

Le rapport de présentation sera complété par un résumé non technique

Appréciation du C.E. :

Il faut respecter le formalisme des dossiers soumis à évaluation environnementale.

6.4.3 Préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau normandsRéponse de la CAPF :Articulations avec les enjeux du SDAGE :

ENJEU 1 - Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé

Ferme Maraîchère : la conversion de 2 ha de terre agricole en culture certifiée Biologique permet de limiter les pollutions d'origine agricole.

La « Station de traitement de l'eau potable » prend en compte également cet enjeu en améliorant la qualité de l'eau potable distribuée aux usagés, et donc, in fine, la qualité des eaux usées collectées et traitées puis rejetées en bout de chaîne de distribution.

ENJEU 2 - Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau

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 3 - Pour un territoire préparé : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses

La station de traitement de l'eau potable sert également à anticiper l'approvisionnement en eau de la commune en dimensionnant les infrastructures aux volumes nécessaires.

ENJEU 4 – Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers

Sans objet pour ce projet

ENJEU 5 - Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin

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 acteur du bassin.

Articulations avec les dispositions du SDAGE :

DISPOSITION 1.1.2. : CARTOGRAPHIER ET PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

En identifiant les projets comme potentiellement humide (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 1.4.4. : ÉLABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR PÉRENNISER LES ACTIONS DE PROTECTION, D'ENTRETIEN ET RESTAURATION DES MILIEUX HUMIDES LITTORAUX ET CONTINENTAUX

En préservant des milieux boisés (3,36 ha supplémentaires), le projet favorise le maintien d'habitat naturel essentiel dans les fonctionnalités des zones humides.

DISPOSITION 2.4.2. : DÉVELOPPER ET MAINTENIR LES ÉLÉMENTS FIXES DU PAYSAGE QUI FREINENT LES RUISSELLEMENTS

En préservant des milieux boisés (3,36 ha supplémentaires), le projet favorise le maintien des éléments du paysage favorable aux infiltrations et freinant le ruissellement.

Appréciation du C.E. :

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.

6.4.4 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.

Appréciation du C.E. :

Il est conseillé de suivre la recommandation de l'Ae, et d'étoffer le rapport de présentation.

6.4.5 Justifier le choix de l'emplacement retenu alors que celui-ci est présenté comme le plus impactant sur le plan environnemental et que des alternatives de moindre impact sont proposées

Réponse de la CAPF :

Le site 1 n'a pas été retenu au motif suivant :

Effet de mitage de la plaine agricole au Nord.

Le site 3 n'a pas été retenu aux motifs suivants :

Configuration un peu particulière au milieu du champ et supprimant de fait une partie cultivée qui ne serait pas facile à exploiter (manœuvre des engins agricoles trop complexe donc pas d'intérêt pour l'agriculteur)

Le site 4 n'a pas été retenu aux motifs suivants :

Proximité des habitations (acceptation probablement difficile par les riverains) et de l'entrée de ville.

Le site 5 n'a pas été retenu aux motifs suivants :

Terrain situé dans un parc d'une zone d'habitations et en site classé donc non compatible avec le projet.

Appréciation du C.E. :

La comparaison entre les sites n'est guère documentée ; aucun chiffrage du coût global du projet.

Pour le site n°1, il n'est pas très sérieux d'évoquer le mitage de la plaine agricole (250 hectares environ) alors que l'installation ne consomme que 0,15 hectares.

6.4.6 Justifier la compensation du déclassement des 1 553m² d'EBC par ceux créés dans la modification n°5.

Réponse de la CAPF :

Mise en place d'une protection de 3,6 ha permettant de compenser quantitativement la surface déclassée. Ce classement permet de préserver dans le temps la surface boisée de la commune. Les indicateurs précisent la surface protégée qui ne devra pas diminuer du fait d'éventuelles nouvelles procédures d'adaptation du PLU.

Appréciation du C.E. :

Cette compensation est réalisée par la mise en place d'une protection EBC de 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.

6.5 Projet de modification n°5 (Avis n° MRAe APPIF-2022-052) :

L'Ae recommande de :

6.5.1 Compléter le rapport de présentation par un résumé non technique et les indicateurs définis pour apprécier les effets du PLU,

Réponse de la CAPF :

La notice sera complétée par un résumé non technique ; les indicateurs de suivi sont déjà présentés dans les notices P47 pour la RA n°2 et P45 pour la RA n°3.
Sans objet pour la modification n°5 et la RA n°1.

Appréciation du C.E. :

Il faut respecter le formalisme des dossiers soumis à évaluation environnementale.

- 6.5.2** Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification

Réponse de la CAPF :

Néant

Appréciation du C.E. :

La CAPF n'a pas donné suite à cette recommandation

- 6.5.3** Préciser et justifier l'articulation du projet avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau normands

Réponse de la CAPF :

Néant

Appréciation du C.E. :

La CAPF n'a pas donné suite à cette recommandation

- 6.5.4** 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.

Appréciation du C.E. :

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

- 6.5.5** 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.

Appréciation du C.E. :

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

- 6.5.6** 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.

Appréciation 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.

7- Déroulement de l'enquête publique :

7.1 Déroulement de l'enquête publique :

Conformément à l'arrêté n°2022-024 du Président de la CAPF, 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.

Les permanences ont eu lieu dans une salle de réunion située en rez-de-chaussée de la mairie ; cette salle est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les affiches de couleur jaune et au format A2 ont été apposées sur les panneaux d'affichage municipal. Avant l'ouverture de l'enquête publique puis à l'occasion de mes permanences, j'ai vérifié la présence des avis d'enquête publique conjointe sur les panneaux d'affichage municipal et à la mairie de CHARTRETTES, ainsi que sur les différents sites internet.

A ma demande lors de la deuxième permanence et compte tenu de l'absence de participation du public, l'information relative à cette enquête publique a été publiée sur le panneau lumineux situé à proximité de la mairie de CHARTRETTES.

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>

7.2 Participation du public et observations reçues :

*Les observations déposées sur les registres « papier » sont identifiées par la mention **RPx**, celles déposées sur le registre électronique sont identifiées par la mention **REy***

A l'ouverture de l'enquête publique, aucune visite lors de la première permanence.

Aucune consultation du dossier « papier » en mairie entre la première et la deuxième permanence.

Aucune visite lors de la deuxième permanence.

Aucune consultation du dossier « papier » en mairie entre la deuxième et la troisième permanence.

Lors de la troisième permanence, visite de cinq personnes : Madame LAIR, Madame KAUFFMANN, Monsieur et Madame DUBOSQ, ainsi que Monsieur BRUNEAU qui a déposé l'observation **RP1**.

Aucune consultation du dossier « papier » en mairie entre la troisième et la quatrième permanence mais dépôt d'une observation **RP2** par Monsieur DUPEU le 24 septembre 2022.

Le 25 septembre 2022, dépôt de deux observations sur le registre électronique : **RE1** par Monsieur DUBOSQ puis **RE2** par Monsieur DUPEU (doublon avec **RP2**).

Le 26 septembre 2022, dépôt d'une observation **RP3** par Monsieur DUBOSQ (doublon avec **RE1**).

Le 30 septembre 2022, dépôt de deux observations sur le registre électronique : Madame RATTEZ-JARDE (**RE3**) et Madame LAIR (**RE4**).

Le 1^{er} octobre 2022, dépôt d'une observation sur le registre électronique par Madame KAUFFMANN (**RE5**).

Aucune visite lors de la quatrième et dernière permanence le 1^{er} octobre 2022.

Le dossier « papier » n'a pas attiré le public.

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 :

- Page « accueil » : 106 consultations,
- Page « informations » : 19 consultations,
- Page « dossiers » : 154 consultations,
- Page « consulter les observations » : 59 consultations,
- Page « déposer une observation » : 14 consultations.

Il y a également eu de nombreux téléchargements des dossiers sur ce site :

- Révision allégée n°1 : 25 téléchargements,
- Révision allégée n°2 : 15 téléchargements,
- Révision allégée n°3 : 14 téléchargements,
- Modification n°5 : 19 téléchargements.

Le commissaire-enquêteur ne dispose pas des statistiques de consultation des documents au siège de la CAPF et sur le site internet de la CAPF. De même, le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune information concernant l'utilisation des liens disponibles sur le site internet de la commune de CHARTRETTES.

7.3 Clôture de l'enquête publique :

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.

Une copie de ces registres et des pièces annexées figure en annexe 7.

Les statistiques extraites du registre électronique figurent en annexe 8

7.4 Procès-verbal de synthèse :

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.

Ce procès-verbal a été commenté lors d'une réunion en mairie de CHARTRETTES à laquelle ont participé Monsieur GROS (maire), Monsieur THIRION (directeur général des services), Madame CHERON (CAPF) et le commissaire-enquêteur le 10 octobre 2022.

7.5 Mémoire en réponse :

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 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).

Le mémoire en réponse dans le corps du procès-verbal de synthèse de l'enquête est en annexe 9.

Les autres pièces (hormis l'état parcellaire) sont en pièces jointes au rapport.

L'état parcellaire contenant des informations personnelles sur les propriétaires des parcelles faisant l'objet d'une protection EBC est réservé à l'usage du commissaire-enquêteur.

8-Analyse des observations, réponses de la CAPF, et commentaires du C.E. :

RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS
(registres papier et registre électronique)

Auteurs	Mr DUBOSQ	Mr DUPEU	Mr BRUNEAU	Mme RATTEZ-JARDE	Mme LAIR	Mme KAUFFMANN	Commentaires
	RE 1	RP 2	RP 1	RE 3	RE 4	RE 5	
Thèmes							
RA 1 - AD 31 suppression Nj			F		D	D	
RA 2 - projet ferme maraîchère	D	D	F		F+R	D	
RA 3 - projet station traitement eau			F+R		D	D	
Mod 5 - format CNIG 2017			F				
Mod 5 - friche Bricomarché, OAP			D		F+R		
Mod 5 - périmètre commerces			F		R		
Mod 5 - correction erreur matérielle			F				
Mod 5 - suppression ER1, création OAP			F		D		
Mod 5 - espaces boisés classés			F				
Mod 5 - mise à jour règlement			F			R	
Mod 5 - coefficient pleine terre			F				
Autres observations							
La Jauvarderie - AD 102 (extension Nj)				F		F	<i>hors objet de l'enquête</i>
Densification de l'urbanisation				D	D	D	<i>hors objet de l'enquête</i>
Désenclavement ZAE					F		<i>hors objet de l'enquête</i>
Augmentation circulation autos+camions				D	D	D	<i>hors objet de l'enquête</i>

D= défavorable

F= favorable

F+R= favorable + réserve ou remarque

R= remarques

RP= registre papier

RE= registre électronique

Nota:

RE1 et RP 3: doublon observation de Mr DUBOSQ

RE 2 et RP 2 : doublon observation de Mr DUPEU

Les réponses de la CAPF sont extraites du mémoire en réponse et de la pièce jointe « Réponses aux observations émises dans le cahier d'expression disponible en mairie » et du registre électronique. Elles figurent en police de caractères «Arial», hauteur 10 et en couleur bleu.

Les commentaires du commissaire-enquêteur figurent en italiques.

8.1 Révision alléguée n°1 (projet de suppression du classement « Nj » de la parcelle AD31) :

L'observation RP1 de Monsieur BRUNEAU est favorable, par contre les observations RE4 de Madame LAIR et RE5 de Madame KAUFFMANN sont défavorables.

Madame LAIR (RE4) :

Suppression du classement "Parcs et espaces paysagers classés" de la parcelle AD31. Cette parcelle va devenir constructible, d'où une augmentation du trafic dans la rue du Port et les rues permettant de revenir sur la rue Galliéni. Les rues de notre village ne sont pas dimensionnées pour absorber un nombre croissant de trafic routier. Les espaces verts entre parcelles bâties font partie de la qualité de vie à Chartrettes.

Madame KAUFFMANN (RE5) :

Même s'il s'agit de privatif, c'est encore un espace boisé à l'intérieur du village qui va disparaître avec sa biodiversité ; l'objectif de la révision étant certainement de faire construire, donc surface bétonnée, impact sur les eaux de ruissellement, impact sur l'accès véhicules de la parcelle (le haut de cette rue du Port étant typique du village ancien), augmentation de la circulation.

Réponse de la CAPF :

[Cette disposition procède d'une décision administrative que la commune est tenue de suivre \(Arrêté de la cour administrative d'appel de Paris en date du 10 07 2018\).](#)

Commentaires du C.E. :

Le délai de recours en cassation auprès du Conseil d'Etat étant très largement dépassé, la commune de CHARTRETTES n'a plus d'autre choix. Ceci ne représente qu'une très faible partie de espaces naturels de la commune mais cela ouvre effectivement la possibilité de bâtir sur cette parcelle.

8.2 Révision alléguée n°2 (installation d'une ferme maraîchère en agroécologie) :

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) :

Après avoir exposé ses remarques sur la présentation du projet de révision n°2 du PLU, Monsieur DUBOSQ fait part de ses observations liées d'une part aux risques hydrographiques inhérents à la parcelle, et d'autre part à la viabilité économique du projet.

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) :

Deux fois riverain, je ne peux qu'être contre ce projet, ou sous mes fenêtres se concentreront les bâtiments, serres, tunnels propres à ce type d'exploitation.

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, et...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.

Du point de vue patrimoine, avec le lavoir et les anciennes demeures rue du Buisson, cet endroit demeure typique et naturel.

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.

Commentaires du C.E. :

Le projet étant soutenu par la SAFER, il est présumé économiquement viable. Par contre les risques d'inondation n'ont pas fait l'objet d'une étude hydrologique, 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.

Commentaires du C.E. :

Selon Monsieur DUPEU (précédent propriétaire), les bâtiments qui surplombent la parcelle sur D135 et rue du Buisson ne sont pas raccordés « au tout à l'égout ».

8.3 Révision allégée n°3 (implantation d'une unité de traitement de l'eau potable) :

L'observation de Monsieur BRUNEAU est favorable avec une remarque, les observations de Madame LAIR et de Madame KAUFFMANN sont défavorables.

Madame LAIR RE4) :

Implantation d'une unité de traitement de l'eau potable en zone N, avec malheureusement suppression d'un Espace Boisé Classé. La surface de 1553 m² semble abusive au vu des installations.

Dans la presse, un maire a averti qu'une telle installation coûtait très cher et que le résultat n'était pas flagrant.

Réponse de la CAPF :

La surface du terrain a été réduite autant que possible pour répondre autant aux fonctionnalités de gestion de l'équipement que de préservation des espaces boisés et d'une surface suffisante pour réaliser les travaux (manœuvres des véhicules de chantier autour des équipements et de leur entretien) et des surfaces d'accès et de manœuvre des camions pour remplacer les charbons actifs.

Seules les parties boisées faisant obstacle aux réseaux, installations, accès seront supprimés.

Commentaires du C.E. :

L'argumentaire en faveur d'une implantation à proximité du château d'eau n'est guère convaincant ; le site retenu est celui qui cause le plus de dommages à l'environnement.

Madame KAUFFMANN (RE5) :

Est-ce que l'implantation d'une station de traitement des pesticides de l'eau potable changera réellement la qualité de notre eau ? Avons-nous des études comparatives d'autres communes qui l'ont réalisée ? Quel coût pour les Chartrettois ? De plus il faudra supprimer 1550 m² de zone boisée ; même si la commune s'est engagée de conserver 6 parcelles déjà existantes et boisées pour compenser, parcelles excentrées par rapport au village, cela ne fera pas repousser ces 1550 m².

Réponse de la CAPF :

Le traitement par charbon actif est le procédé le moins couteux en termes de traitement de pesticides, lorsque les teneurs et dépassements sont plutôt ponctuels et faibles (inf à 0.3µL), et qui a fait ses preuves depuis un certain nombre d'années.

Cette solution a été retenue par l'administration, les élus et les institutionnels, en comparaison avec d'autres filières existantes et non appropriées aux besoins. Il existe sur le territoire de la communauté d'agglomération deux autres usines traitant des pesticides qui fonctionnent très bien et qui restent simple en exploitation.

Commentaires du C.E. :

Il est évidemment indispensable d'assurer une bonne qualité de l'eau distribuée aux Chartrettois, en conformité avec les normes sanitaires en vigueur. Par contre le choix de la solution technique ne relève pas de la procédure d'urbanisme faisant l'objet de l'enquête publique en cours.

8.4 Modification n°5 :

8.4.1 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 :

-11 Acquisition de l'ancienne friche commerciale « Bricomarché ». Le propriétaire des parcelles AI 170, 171 et 165 formant un ensemble foncier de 6 633 m² comprenant un local désaffecté de 1 709 m² serait susceptible de céder l'ensemble correspondant à la friche commerciale.

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..... Ainsi les informations soumises aux instance et au public ne sont pas les mêmes que celles soumises au 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 ».

Commentaires du C.E. :

Si l'idée d'installer une maison médicale est séduisante, il faut reconnaître que la superficie et l'état du bâtiment ne s'y prête guère. 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.

8.4.2 Création d'un périmètre de protection des commerces isolésMadame 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).

Commentaires du C.E. :

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

8.4.3 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).

Commentaires du C.E. :

Comme cela a été évoqué au paragraphe 4.4.2.2., le périmètre de l'OAP 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.

8.4.4 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.

Commentaires 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.

8.4.5 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 et laisse ainsi beaucoup d'incertitudes sur une petite bande étroite non qualifiée qui donne sur la rue. Le projet de révisions allégées du PLU était l'occasion de corriger cette incohérence.....

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 pluie ; il se caractérise par la présence de vergers, par un sentier pédestre portion du GR1 que traversent de nombreux randonneurs ; les familles s'y rendent pour voir moutons et poules ; c'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

Commentaires 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.

9- Questions du commissaire-enquêteur, réponses de la CAPF, et appréciations du C.E. :

Les réponses de la CAPF figurent en police de caractères « Arial », et en couleur bleu ; elles sont extraites du mémoire en réponse qui figure en annexe 9.

Les appréciations du commissaire-enquêteur figurent en italiques.

Question du commissaire-enquêteur :

Révision allégée n°1 (projet de suppression du classement « Nj » de la parcelle AD31) :

La notice de présentation est assez succincte et il est difficile de juger de la pertinence de cette procédure de révision allégée.

La CAPF m'a fourni une copie de l'arrêt de la CAA de Paris en date du 10 juillet 2018.

Le délai de recours en cassation auprès du Conseil d'Etat est très largement dépassé.

-Serait-il possible de disposer d'éléments relatifs à l'historique de ce litige entre la commune de CHARTRETTES et les propriétaires de cette parcelle ?

Réponse de la CAPF :

Pour rappel, cette disposition procède d'une décision administrative que la commune est tenue de suivre (Arrêté de la cour administrative d'appel de Paris en date du 10 07 2018).

La notice sera complétée par une présentation du contexte environnemental à l'échelle de la parcelle.

Appréciation du C.E. :

La CAPF ne répond pas vraiment à la question posée par le commissaire-enquêteur.

Question du commissaire-enquêteur :

Révision allégée n°2 (projet de ferme maraîchère en agroécologie) :

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 : 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 ».

Appréciation 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.

Question du commissaire-enquêteur :

Révision allégée n°2 (projet de ferme maraîchère en agroécologie) :

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 prévue 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.

Appréciation du C.E. :

Les risques d'inondation n'ont pas fait l'objet d'une étude hydrologique, c'est un préalable à l'élaboration d'un avant-projet.

Question du commissaire-enquêteur :

Révision allégée n°3 (projet de station de traitement des pesticides dans l'eau) :

Selon le document présenté à la CDPENAF le 30 juin 2022, cinq solutions semblent avoir été étudiées par la CAPF, la commune et leur bureau d'études au stade de l'avant-projet. Cependant la solution retenue, le site n°2 à proximité du château d'eau, semble être la plus dommageable d'un point de vue environnemental avec la destruction de 1553m² d'EBC situés dans une propriété privée. Ce bois fait probablement l'objet d'un plan de gestion et les formalités de cession risquent de ne pas être simples !

Le projet de révision allégée n°3 a bien été notifié au Centre Régional de la Propriété Forestière qui n'aurait pas émis d'avis sur cette procédure.

La compensation proposée dans le cadre de la modification n°5 est plus importante en surface (3,36 hectares) mais elle est constituée de parcelles disséminées sur le territoire communal dont la qualité de boisement est probablement inférieure.

- Lors de l'avant-projet, un chiffrage du coût des différentes solutions a-t-il été réalisé ?
- Quel est le devenir du local technique existant, qui est mis à disposition des associations par la commune de CHARTRETTES ?

Réponse de la CAPF :

Le fonctionnement actuel du réseau d'eau potable est, de manière schématique, le suivant : forage (au niveau de la gare SNCF), acheminement jusqu'au château pour stockage puis distribution vers les différents quartiers de la commune. L'usine de traitement aurait idéalement pu être installée au niveau du forage mais cette hypothèse a été écartée en raison de la place disponible insuffisante au droit de celui-ci.

Les autres secteurs proposés en milieu urbain ont été écartés du fait :

- Site 4 : de la proximité des habitations (acceptation probablement difficile par les riverains) et de l'entrée de ville.
- Site 5 : Terrain situé dans un parc d'une zone d'habitations et en site classé donc non compatible avec le projet

Concernant les deux sites envisagés en zone agricole, ils présentaient les inconvénients suivants :

- Site 1 : Effet de mitage de la plaine agricole au Nord et nécessité d'installer des pompes supplémentaires pour remonter la côte et remplir le château d'eau (induisant donc un surcoût)
- Site 3 : configuration un peu particulière au milieu du champ et supprimant de fait une partie cultivée qui ne serait pas facile à exploiter (manœuvre des engins agricoles trop complexe donc pas d'intérêt pour l'agriculteur)

Le local technique existant sur l'emprise du château d'eau n'a pas vocation à être maintenu sur le site. Les modalités de l'utilisation qui en est faite seront réétudiées avec les services de la commune.

Appréciation du C.E. :

La CAPF ne fournit aucun chiffrage des coûts de l'installation de l'unité de traitement des pesticides dans l'eau sur les sites n°1 et n°2 (site retenu). Pour le site n°1, l'argument du mitage de la plaine agricole ne tient guère compte tenu de la forme de la parcelle et de la surface d'emprise de l'installation (0,15 hectare) à comparer aux 250 hectares de terres agricoles.

Question du commissaire-enquêteur :

Révision allégée n°3 (projet de station de traitement des pesticides dans l'eau) :

A signaler une erreur dans la désignation des parcelles à la page 14 de la notice de présentation : le château d'eau est bien situé sur la parcelle cadastrée section ZC n°17, mais le site n°2 retenu pour le projet de station de traitement est lui situé sur la parcelle cadastrée section ZC n° 32 et non sur la parcelle ZB n°24 qui était concernée par le site n°1.

Réponse de la CAPF :

Cette erreur matérielle sera corrigée.

Appréciation du C.E. :

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette correction.

Question du commissaire-enquêteur :

Modification n°5 - Thème n°2 : création d'une OAP – 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 assurer la réhabilitation de cette friche 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).

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 ».

Appréciation du C.E. :

La superficie et l'état du bâtiment ne se prêtent guère à une réhabilitation en maison de services, 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.

Question du commissaire-enquêteur :

Modification n°5 - 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).

Appréciation du C.E. :

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

Question du commissaire-enquêteur :

Modification n°5 - 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.

Appréciation du C.E. :

Cette compensation 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.

Question du commissaire-enquêteur :**Modification n°5 - 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.

Appréciation du C.E. :

Cette régularisation est bien tardive !

10- Bilan de l'enquête publique

Il ressort de ce qui précède que les règles de forme concernant :

- l'information du public (parutions dans la presse locale, affiches)
- la tenue du dossier et du registre d'enquête à la disposition du public,
- la présence du commissaire-enquêteur aux permanences prévues à l'arrêté municipal,
- la clôture des registres d'enquête publique,
- et les délais règlementaires de la période d'enquête publique conjointe.

ont été respectées.

L'enquête publique conjointe pour les quatre procédures a été organisée dans de bonnes conditions et elle s'est déroulée sans aucun incident.

11- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet de quatre documents séparés mais indissociables du présent rapport.

Ce rapport comporte 56 pages numérotées de 1 à 56.

Fait à AVON le 5 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

