

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – REVISIONS ALLEGEES / MODIFICATION



**Réponses aux avis des Personnes Publiques associées et de la CDPENAF**

*13 octobre 2022*



## **AVIS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**



## AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Création d'une OAP (n°2) en entrée de ville</i>	
1	Attention à apporter aux choix des commerces futurs pour ne pas rentrer en concurrence à ceux du centre ville	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. »
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 prévoit des voies pour les piétons et cyclistes. on constate qu'aucune implantation de principe n'est matérialisée pour les places réservées aux vélos.	L'OAP présente un schéma directeur d'aménagement : la matérialisation des places spécifiquement réservées aux vélos ne peut y être encore définie. Il sera ajouté dans l'OAP : « Les stationnements pour les deux roues seront optimisés afin d'encourager l'utilisations des modes actifs de déplacement ».



# AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR MODIFICATION N°5 DU PLU

AVIS

REPONSE

## Création d'une OAP (n°2) en entrée de ville

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.

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.



## AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Suppression de l'emplacement réservé n°1 et création d'une OAP (n°3)</i>	
1	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Toutefois, considérant la complexité (dont mixité fonctionnelle, aménagement d'un espace public) de cette opération en renouvellement urbain (aménagement dans l'existant et/ou demolition-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.</p>



## AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF)</i>	
1	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il serait donc opportun de profiter de la modification du PLU afin d'intégrer ces dispositions au règlement écrit.</p>	Ces éléments seront intégrés dans le PLU modifié.
	<i>Risques</i>	
1	<p>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.</p>	La notice sera actualisée en conséquence.



## AVIS DEPARTEMENT DU 11 08 2022 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Création d'une OAP (n°2) sur la friche de l'ancien Bricomarché</i>	
1	<p>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 Mencia ; 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) ;</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 Mencia. 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 ».</li><li>- 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.</li></ul> <p>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).</p>



## AVIS DEPARTEMENT DU 11 08 2022 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>OAP (n°3) rue Georges Clemenceau</i>	
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 ;	L'OAP sera complétée avec : - L'élargissement du périmètre de l'OAP pour inclure 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).
2	Aménager un accès unique, lisible et bien dimensionné, à l'espace de stationnement paysager prévu en bordure de la RD 39 ;	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.
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 ;	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 – livraisons... recommandée)»



## AVIS DEPARTEMENT DU 11 08 2022 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>OAP (n°3) rue Georges Clemenceau</i>	
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 ;	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.
5	Prévoir l'accès au nouveau bâtiment depuis la voirie communale la rue Blanche-Vitte ;	La légende sera complétée de manière à garantir la préservation d'un accès à la parcelle depuis la rue Blanche-Vitte.



## AVIS CDPENAF DU 01 07 2022 SUR MODIFICATION N°5 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Espace boisé classé</i>	
1	Interroger la pertinence d'un classement en espace boisé classé (ESC) au regard de la réalité du terrain et des projets (friche Bricomarché)	S'agissant d'une erreur matérielle, l'EBC à l'endroit de la friche Bricomarché sera supprimée dans l'OAP n°2.



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU**



## AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Projet de constructions de bâtiments agricoles et de serres dans la zone agricole (A)</i>	
1	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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”.</p>
2	<p>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.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU précise à <b>l'Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><i>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.</i></p> <p>Cette disposition est reportée dans l'OAP n°1</p>



## AVIS DDT DU 22 07 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

	AVIS	REPONSE
<i>Risques</i>		
1	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.	La notice sera actualisée en conséquence.



## AVIS CDPENAF DU 01 07 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

### AVIS

### REPONSE

#### *Projet de constructions de bâtiments agricoles et de serres dans la zone agricole (A)*

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

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 ».

#### *Zone humide*

1

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

Cette disposition est reportée dans l'OAP n°1



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU**



## AVIS CDPENAF DU 01 07 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Installation de l'unité de traitement de l'eau potable</i>	
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.	Le projet de renaturation de l'espace de la friche "bricomarché" de 2700 m <sup>2</sup> environ constitue une compensation au défrichement lié à l'installation de l'unité de traitement de l'eau potable.



## AVIS DU DEPARTEMENT DU 11 08 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Installation de l'unité de traitement de l'eau potable</i>	
1	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.	Ces dispositions seront prises en compte lors du dépôt du PC et des phases d'étude en concertation avec les services de l'ARD.
2	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.	Il découle du rappel ci-dessus que la bonne prise en considération de cette prescription dans le projet et sera étudiée en concertation avec l'ARD.



## AVIS DU DEPARTEMENT DU 11 08 2022 SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU

	AVIS	REPONSE
	<i>Installation de l'unité de traitement de l'eau potable</i>	
3	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.	<p>Pour rappel le projet ne prévoit pas de personnel à demeure sur site sauf pour entretien ponctuel des ouvrages.</p> <p>Pour rappel le règlement écrit du PLU indique à l'article N12 Stationnement : <i>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</i> <i>Il devra être réalisé, à l'occasion de toute installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.</i></p> <p>Il découle du rappel au 1 ci-avant que la bonne prise en considération de cette prescription dans le projet sera étudiée en concertation avec l'ARD.</p>
4	Interdire le rejet des eaux dans le fossé bordant la route départementale.	Pour rappel le règlement prescrit le traitement des eaux pluviales à la parcelle.
5	L'aménageur devra s'assurer que la lagune de 100 prévue à proximité de l'alignement de la parcelle, n'occasionne aucun dommage du domaine public (inondation, débordement..);	Ce point de vigilance sera pris en compte.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – REVISIONS ALLEGEES / MODIFICATION



## Réponses aux avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

*13 octobre 2022*

*23 novembre 2022 (actualisation des renvois aux notices de présentation)*



## **AVIS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-052 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
1	Compléter le rapport de présentation par un résumé non technique et les indicateurs définis (valeur cible, fréquence de suivi) pour apprécier les effets du PLU et déclencher le cas échéant des mesures correctrices	La notice est complétée par un résumé non technique P80. 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.
2	Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification	Voir P15, 23, de la notice.
3	Présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment	Sans objet : les effets cumulés concernent les révisions allégées n°2 et n°3.
4	L'Autorité environnementale recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	Voir P59 de la notice.

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-052 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
5	<p>L'Autorité environnementale considère qu'au-delà des modifications justifiées dans le PADD, il est nécessaire de décrire plus précisément les solutions alternatives et la justification des choix retenus dans les aménagements des sites</p>	<p>Considérant les divers points traités par la modification, cette recommandation concerne :</p> <p><i>1/ La requalification de la friche constituée par l'ancien Bricomarché en entrée de ville de Chartrettes</i></p> <p>Les solutions alternatives s'avèrent très limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- 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.</li><li>- <i>2/ La création d'une OAP suite à la suppression de l'ER N°1</i></li></ul> <p>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.</p>

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-052 SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPONSE
	<i>Analyse de la prise en compte de l'environnement</i>	
1	<p>Création d'une OAP n°2 : L'Autorité environnementale recommande de 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.</p>	<p><i>1/Environnement sonore</i> 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. Voir P79 de la notice.</p> <p><i>2/ Qualité de l'air</i> 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. Voir P79 de la notice.</p>
2	<p>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.</p>	<p>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 demolition-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.</p>



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU**



## AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-053 SUR LA REVISION N°1 DU PLU

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
1	Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle de la parcelle concernée par la révision allégée	La notice est complétée par une présentation du contexte environnemental à l'échelle de la parcelle. Voir P12 de la notice.
2	Présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment	Sans objet : les effets cumulés concernent les révisions allégées n°2 et n°3.



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU**

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-054 SUR LA REVISION N°2 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
1	Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle du secteur concerné par la révision allégée	Voir P43, 44,45 de la notice.
2	Compléter le rapport de présentation par un résumé non technique	La notice est complétée par un résumé non technique P67.
3	Présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment	Voir P66 de la notice.
4	L'Autorité environnementale recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	Voir P6 de la notice.
5	L'Autorité environnementale recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDRIF	Le rapport de présentation intègre déjà une analyse de l'articulation du projet avec le SDRIF. Celle-ci est développée P5 de la notice.

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-054 SUR LA REVISION N°2 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPONSE
	<i>Analyse de la prise en compte de l'environnement</i>	
1	Fixer des règles cadrant plus précisément les constructions dans la zone A du règlement du PLU	Prenant en compte l'avis de la CDPENAF du 01 07 2022 qui indique notamment « <i>l'OAP doit être moins précise afin de laisser plus de liberté à l'exploitant pour définir l'implantation des serres et des cultures</i> », 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 ».
2	Préciser le nombre et le types de bâtiments prévus pour le projet de ferme agroécologique, afin de mieux analyser les incidences de la révision sur l'environnement	Voir réponse ci-dessus (1).
3	Traduire par les mesures ERC annoncées et les principes de l'OAP par des objectifs quantitatifs précis et en préciser les modalités de suivi	Voir P47 et 51 de la notice.



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU**

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-055 SUR LA REVISION N°3 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
1	Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle du secteur concerné par la révision allégée	Voir P42 de la notice.
2	Compléter le rapport de présentation par un résumé non technique	Le rapport de présentation est complété par un résumé non technique P65.
3	Présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment	Voir P63 de la notice.
4	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	Cf. annexe « Chartrettes RA modification PLU - Annexe Réponses avis AE 13 10 2022 » Voir P6 et 7 de la notice
5	Recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDRIF	Le rapport de présentation intègre déjà une analyse de l'articulation du projet avec le SDRIF. Celle-ci est développée P5.

**AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-055 SUR LA REVISION N°3 DU PLU**

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>L'évaluation environnementale</i>	
6	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.	<p><u>Le site 1 n'a pas été retenu au motif suivant :</u> Effet de mitage de la plaine agricole au Nord.</p> <p><u>Le site 3 n'a pas été retenu aux motifs suivants :</u> 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).</p> <p><u>Le site 4 n'a pas été retenu aux motifs suivants :</u> Proximité des habitations (acceptation probablement difficile par les riverains) et de l'entrée de ville.</p> <p><u>Le site 5 n'a pas été retenu aux motifs suivants :</u> Terrain situé dans un parc d'une zone d'habitations et en site classé donc non compatible avec le projet. Voir P6 de la notice.</p>



## AVIS MRAE du 25 08 2022 N°MRAeAPPIF-2022-055 SUR LA REVISION N°3 DU PLU

	RECOMMANDATION	REPOSE
	<i>Analyse de la prise en compte de l'environnement</i>	
<b>1</b>	Justifier la compensation du déclassement des 1 553 m <sup>2</sup> d'EBC par ceux créés dans la modification n°5.	Mise en place d'une protection de 36 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. Voir P48 de la notice.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – REVISIONS ALLEGES / MODIFICATION



**Réponses aux observations émises dans le cahier d'expression disponible en mairie**

*13 octobre 2022*



## **AVIS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

**OBSERVATION SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
<i>Création d'une OAP (n°2) en entrée de ville (Friche de l'ancien « Bricomarché »)</i>		
1 Mr. Bernard Bruneau	Voir annexe n°1	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 ».

**OBSERVATION SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU**

IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
<i>Création d'un «Périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.) »</i>		
1 Mme. Florence Lai	Très étonnant, les nombreux commerces de Chartrettes ont disparus depuis la construction du centre commercial.	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).



## OBSERVATION SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
<i>« Suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP » rue Georges Clémenceau</i>		
1 Mme. Florence Lai	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.	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 stationnement pour les deux roues. Ce réaménagement permettra de rationaliser l'utilisation de l'espace pour les différents usagers (piétons, cycles, automobiles).



## OBSERVATION SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
<i>« Suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP » rue Georges Clémenceau</i>		
1 Mme. <a href="#">Virginie Kaufmann</a>	<p>Il est judicieux de prévoir un "toiletage 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 toiletage "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.</p>	<p>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.</p> <p>Par ailleurs les exigences relatives aux performances énergétiques des constructions ont été renforcées.</p>



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU**

**OBSERVATIONS SUR LA REVISION ALLEE N°1 DU PLU**

	IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
1	Mme. Florence Lai	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.	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).
2	Mme. Virginie Kaufmann	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.	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).



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU**



## AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

	IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
1	MR. Jean Dupeu	Voir annexe n°2	<p>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.</p> <p>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 prévue 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.</p>
2	MR. Olivier Dubosq	Voir annexe n°3	Cf réponse observation 1
3	Mme. Florence Lai	Le raccordement EU/EP déjà réalisé, étrange pour une parcelle en culture intensive.	Les réseaux EU/EP desservent les habitations de la zone UBa située en vis-à-vis.
4	Mme. Virginie Kaufmann	Voir annexe n°5	Cf réponse observation 1



## **AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU**

**AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU**

	IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
1	Mme. Florence Lai	La surface de 1553 m <sup>2</sup> semble abusive au vu des installations.	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.
2	Mme. Virginie Kaufmann	Voir annexe n°5	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.



## AUTRES OBSERVATIONS



## AUTRES OBSERVATIONS

	IDENTITE	OBSERVATION	REPONSE
1	Mme. A.RATTEZ- JARDE	Voir annexe n°4	Le cœur d'îlot est protégé au titre de l'article L.151-23al.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
2	Mme. Virginie Kaufmann	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 ».	Le cœur d'îlot est protégé au titre de l'article L.151-23al.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