

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
&
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PORTANT SUR LE PROJET DE RÉVISION
DU PLU DE GRETZ-ARMAINVILLIERS (SEINE-ET-MARNE)

ENQUETE PUBLIQUE N°E15000050/77
conduite du lundi 15 juin au vendredi 17 juillet 2015 inclus
par André DUMONT, commissaire enquêteur, rédacteur du présent rapport.



SOMMAIRE

| | |
|--|----------------|
| 1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE | PAGES 3 à 10 |
| 1.1. OBJET DU PROJET..... | PAGE 3 |
| 1.2. CONTEXTE ET NATURE DU PROJET..... | PAGES 3 et 4 |
| 1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE..... | PAGES 4 à 7 |
| 1.3.1. Les codes | |
| 1.3.2. Les schémas directeurs et documents d'urbanisme | |
| 1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE..... | PAGES 8 et 9 |
| 1.5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | PAGE 10 |
| 2. EVALUATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE | PAGES 10 à 26 |
| 2.1. CONCERTATION PRÉALABLE..... | PAGE 10 |
| 2.2. AVIS DES PPA..... | PAGES 10 à 15 |
| 2.3. RÉPONSES DE LA COMMUNE..... | PAGES 15 et 16 |
| 3. ANALYSE DU PROJET | PAGES 17 à 27 |
| 3.1. CADRE DU PROJET..... | PAGE 17 à 19 |
| 3.2. LIGNE DIRECTRICE DU PROJET..... | PAGE 19 |
| 3.3. PARTI D'AMÉNAGEMENT DU P.A.D.D..... | PAGES 20 et 21 |
| 3.4. DÉLIMITATION DES ZONES..... | PAGE 21 |
| 3.5. RÈGLEMENT DU P.L.U..... | PAGES 22 à 25 |
| 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE | PAGES 25 à 29 |
| 4.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... | PAGE 25 |
| 4.2. MODALITÉS D'ENQUÊTE..... | PAGES 25 et 26 |
| 4.2.1. Entretiens préalables à l'enquête | |
| 4.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête | |
| 4.3. PUBLICITÉ D'ENQUÊTE..... | PAGES 26 et 27 |
| 4.3.1. Affichage légal | |
| 4.3.2. Publications légales | |
| 4.3.3. Autres formes de publicité | |
| 4.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... | PAGES 27 et 28 |
| 4.4.1. Accueil du public | |
| 4.4.2. Déroulement des permanences | |
| 4.4.3. Clôture de l'enquête | |
| 5. OBSERVATIONS SUR LE PROJET | PAGES 29 à 45 |
| 5.1. COURRIERS ET OBSERVATIONS RECUEILIS..... | PAGE 29 |
| 5.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS//////////..... | PAGES 30 à 45 |
| 4.2.1. Constat | |
| 4.2.2. Contenu, réponses du Maire et commentaires du CE | |
| 6. CONCLUSIONS DU RAPPORT | PAGES 46 à 48 |
| 6.1. SUR LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PROJET DE P.L.U..... | PAGE 46 |
| 6.2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE..... | PAGE 46 |
| 6.3. SUR LE PROJET DE P.L.U. SOUMIS À L'ENQUÊTE..... | PAGE 46 |
| 6.4. SUR L'ENQUÊTE ET SON DÉROULEMENT..... | PAGE 47 |
| 6.5 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | PAGES 47 et 48 |
| 6.6 SUR SA COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS..... | PAGE 48 |
| 7. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | |
| Se référer au document spécifique « Conclusions motivées du commissaire enquêteur » joint. | |

Annexes : 3

Pièces jointes : 8

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. OBJET DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gretz-Armainvilliers (77500) arrêté par le conseil municipal le 2 décembre 2014.

1.2. CONTEXTE ET NATURE DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 avril 2006, document devenu opposable le 13 juillet 2006.

Ce P.L.U. a, depuis, fait l'objet de 3 modifications.

Une première modification a été approuvée le 20 juin 2007.

La seconde modification portant principalement sur le règlement des zones U a été approuvée le 17 novembre 2009.

La troisième modification, visant à adapter le règlement aux évolutions législatives règlementaires et jurisprudentielles, à intégrer les nouvelles dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, à prendre en compte la spécificité des abris des jardins en ce qui concerne leur implantation et à inscrire des emplacements réservés pour tenir compte de l'évolution des besoins en équipements publics, a été approuvée en délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2011.

Lors de cette même délibération que le conseil municipal a décidé la révision du PLU existant pour prendre en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II », réfléchir à l'organisation de la densification et sa répartition sur le territoire, conduire une réflexion sur les déplacements internes et externes à la ville, procéder à un examen du règlement au regard des nouveaux textes législatifs et règlementaires et jurisprudentiels, organiser les sites d'accueil des activités économiques et protéger les espaces naturels.

A été également décidée l'ouverture de la concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole sous la forme :

- de la mise à disposition d'un cahier de suggestions ;
- de la mise à disposition du public des principales étapes du projet ;
- d'une réunion publique de présentation du projet suivie d'un débat ;
- d'une information sur le site internet de la commune.
- d'une information sous forme de brochure ou d'une parution dans le bulletin municipal, à la suite de quoi chacun pourra déposer ses remarques en mairie ;

Par ailleurs, le maire a été invité à prendre toutes dispositions pour que les études soient confiées à un cabinet compétent.

Le « PORTER À CONNAISSANCE » du Préfet de Seine-et-Marne sur la commune de Gretz-Armainvilliers, signé du Directeur Départemental des Territoires à la date du 13 juillet 2012 a été réceptionné à la mairie le 17 juillet 2012.

Il est indiqué à la municipalité que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'environnement et plus précisément de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Loi Grenelle 1 », la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle 2 », la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi A.L.U.R » ainsi que la loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite « loi L.A.A.A.F ».

Il est précisé que l'article 7 de la loi « Grenelle 1 » énonce les objectifs suivants en matière d'urbanisme :

- a) lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- b) lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- c) concevoir l'urbanisme de façon globale ;
- d) préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;

- e) assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;
- f) permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- g) créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Conformément à la réglementation, la concertation préalable à ce projet de révision de PLU a été réalisée par la commune de la manière dont il est rendu dans l'extrait du registre de délibération de la réunion du conseil municipal du mardi 2 décembre 2014.

Par ailleurs, les personnes publiques qui le souhaitent ont été associées à la révision du PLU à l'occasion de réunions en mairie le 16 octobre 2012 et le 12 mars 2013.

Après avoir tiré les conclusions de la concertation avec le public, le conseil municipal de la commune a arrêté le projet de P.L.U et décidé de le transmettre pour avis aux personnes publiques associées lors de sa délibération du 2 décembre 2014.

Le projet de révision du PLU a été notifié par le Maire de Gretz-Armainvilliers au Préfet et aux Personnes Publiques Associées.

Les avis des personnes associées rendus dans les délais ont fait l'objet de réponses détaillées dans un document intitulé « PROCÉDURE ET ÉVOLUTION DU PROJET APRÈS ENQUÊTE » figurant en pièce n°3 du sous-dossier n°2 du dossier d'enquête publique.

Après examen du projet de révision complété du P.L.U, le conseil municipal a décidé le lancement de l'enquête publique.

1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

1.3.1. Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement :

Toute révision du PLU est régie par les articles L.123-13 et L.123-6 à L.123-12 du CU.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Le PLU est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du CU.

Il est régi par les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-33 du code l'environnement et les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'urbanisme.

Son contenu est précisé par les articles R.123-1 à R.123-14-1 du Code de l'urbanisme.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les conditions prévues à l'article L.123-1-4, un règlement et des annexes et le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus à l'article L.123-1-1-1. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques (article R.123-1 du CU).

Le rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1-2 ;
- analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ;
- expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;

- justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) :

- présente le projet de la collectivité et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent comporter, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics et adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme.

Le règlement (Art. R.123-4 du CU), est un document opposable aux tiers qui, en cohérence avec le P.A.D.D. :

- délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières :

> les zones urbaines dites « zones U » : secteurs déjà urbanisés et ceux suffisamment équipés ;

> les zones à urbaniser dites « zones AU » : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

> les zones agricoles dites « zones A » : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

> les zones naturelles et forestières « dites zones N » : secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des périmètres peuvent être délimités à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de ces périmètres.

- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9.

- peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Les documents graphiques du règlement (Art. R.123-11 du CU), également opposables aux tiers délimite les zones U, AU, A et N du règlement et peuvent comporter, s'il y a lieu les éléments énumérés au R.123-11 et R.123-12 du CU.

Les annexes précisent à titre informatif les éléments listés aux articles. R.123-13 et R. 123-14 du CU dont les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

1.3.2. Les schémas directeurs et les documents d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les orientations et les dispositions fixées par les documents d'urbanisme de portée supérieure.

➤ *au niveau du bassin hydrographique :*

Celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2010-2015), adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 : le SDAGE révisé pour la période 2010-2015, est compatible avec la Directive cadre sur l'eau (DCE) et avec les nouvelles dispositions prévues dans la loi, dite « Grenelle 2 » ;

➤ *au niveau du bassin versant :*

Celles du SAGE, mis en place par la loi sur l'eau de 1992, comme outil de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Ce document a pour but de fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir les actions de développement et de protection des ressources en eau.

La commune de Gretz-Armainvilliers, située dans le périmètre du bassin versant de l'Yerres, est donc couverte par le SAGE de l'Yerres, approuvé par arrêté inter préfectoral le 13 octobre 2011.

Parmi les enjeux poursuivis par le SAGE en matière d'amélioration de la qualité de l'eau, les cinq suivants peuvent être déclinés dans les P.L.U. :

- la protection des milieux aquatiques ;
- la gestion des eaux pluviales ;

- la prise en compte des risques d'inondation ;
- l'assainissement des eaux usées ;
- la préservation de la ressource en eau.

La commune doit dans ce cadre veiller au bon état des masses d'eau présentes sur son territoire, notamment le ru de la Buronnerie et l'Étang d'Armainvilliers.

➤ *au niveau de la région Ile-de-France :*

- celles du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) adopté par délibération du conseil régional N°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par décret N°2013-1241 du 27 décembre 2013, document d'aménagement et d'urbanisme actuellement opposable, qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Article L.141-1 du CU : « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.* »

Le SDRIF offre un cadre, fixe les limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

- celles du Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, qui fixe les objectifs et le cadre de la politique des déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports d'ici 2020. Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20% des déplacements en transport en commun ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

Les documents d'urbanisme doivent en effet tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics et donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics.

- celles du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE d'Île de France a été adopté par arrêté préfectoral n°20133294-0001 du 21/10/2013 ;

- le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF), institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 28 juillet 2010.

Programme de travail opérationnel décliné géographiquement par massifs forestiers en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois, il poursuit trois objectifs :

- identifier les massifs forestiers insuffisamment exploités ;
- analyser par massif les causes du manque d'exploitation ;
- définir un programme d'actions prioritaires afin d'étendre géographiquement la gestion multifonctionnelle et durable de ces massifs.

- celles du Plan régional de l'agriculture durable de la Région Île-de-France arrêté par le Préfet de région le 7/11/2012 pour 7 ans ;

- celles du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;

➤ *au niveau intercommunal*

- celles, s'il y a lieu, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 et visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

La commune de Gretz-Armainvilliers ayant adhéré au Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation de la Frange Ouest du Plateau de la Brie postérieurement à l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes « Les Portes Briardes Entre Ville et Forêts », n'est pas couverte par ce règlement.

C'est donc au regard des orientations et des dispositions du SDRIF que doit être examinée la compatibilité du projet de PLU.

1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public comprenait trois sous-dossiers dont la composition est détaillée ci-après :

- **sous-dossier n°1 (8 pages)**: éléments de procédure d'enquête
 - pièce n°1 : copie de l'arrêté n°15/067 en date du 25 mai 2015 du maire de Gretz-Armainvilliers portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune (2 pages)
 - pièce n°2 : exemplaire de l'avis d'enquête publique (jaune en format A3) affiché sur les panneaux administratifs de la ville (1 page)
 - pièce n°3 : copie de la publication de l'avis d'enquête dans « Le Parisien (édition 77) » n°21996 en date du vendredi 29 mai 2015 (1 page)
 - pièce n°4 : copie de la publication de l'avis d'enquête dans « Le Pays Briard » n°6665 en date du vendredi 29 mai 2015 (1 page)
 - pièce n°5 : copie du certificat d'affichage en date du 30 mai 2015 (1 page) précisant la diffusion de l'avis d'enquête par voie d'affichage en mairie et sur les 9 panneaux administratifs de la ville, sur le site internet et sur les panneaux d'information lumineux de la commune
 - pièce n°6 : copie de la publication de l'avis d'enquête dans « Le Parisien (édition 77) » en date du mardi 16 juin 2015 (1 page)
 - pièce n°7 : copie de la publication de l'avis d'enquête dans « Le Pays Briard » en date du mardi 16 juin 2015 (1 page)
- **sous-dossier n°2 (140 pages)** : dossier d'enquête publique
 - pièce n°1 : copie de l'arrêté du maire portant ouverture d'enquête (1 page)
 - pièce n°2 : note de présentation non technique (6 pages)
 - pièce n°3 : note sur la procédure et l'évolution du projet après enquête (11 pages)
 - pièce n°4 : avis des PPA sur le projet de PLU :
 - 4.1 : copie de l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) transmis par le DDT le 6 février 2015 (1 page)
 - 4.2 : copie de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne en date du 13 février 2015 (4 pages)
 - 4.3 : copie de l'avis de l'Etat en date du 9 mars 2015 (20 pages)
 - 4.4 : copie de l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île de France et du Centre en date du 6 janvier 2015 (6 pages)
 - 4.5 : copie de l'avis de l'Institut national de l'Origine et de la Qualité en date du 27 janvier 2015 (1 page)
 - 4.6 : copie de l'avis de l'ONF en date 17 février 2015 (11 pages)
 - 4.7 : copie de l'avis de Seine et Marne Environnement en date du 11 février 2015 (4 pages)
 - 4.8 : copie de l'avis de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 2 février 2015 (10 pages)
 - 4.9 : copie de l'avis du Conseil Général de Seine-et-Marne en date du 12 mars 2015 (9 pages)
 - 4.10 : copie de l'avis de la SNCF Mobilités et Réseau en date 7 mai 2015 (3 pages + guide méthodologique des servitudes de type T1).
 - pièce n°5 : copie du projet d'urbanisation des terrains au lieu dit « L'allée des Pommiers » , étude d'insertion urbaine en entrée de Ville (10 pages)
 - pièce n°6 : copie l'arrêté d'autorisation de voirie sur la RD 32 pour accéder à la ZAC Gilbert PILLET, délivrée par l'Agence Routière Territoriale de Melun-Vert-Saint-Denis (6 pages)
 - pièce n°7 : extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date mardi 2 décembre 2014 rendant compte de la concertation préalable avec le public portant sur projet de PLU (3 pages)
 - pièce n°8 : copie du « Porter à Connaissance » du Préfet en date du 13 juillet 2002 (34 pages)

- **sous-dossier n°3 (210 pages dont 3 plans + 117 annexes)** : dossier technique
- pièce n°1 : arrêt du rapport de présentation du projet de PLU (120 pages)
- pièce n°2 : arrêt du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) (14 pages)
- pièce n°3 : arrêt des orientations d'aménagement et de programmation du projet de P.L.U (7 pages)
- pièce n°4 : arrêt du règlement du projet de PLU (65 pages)
- pièce n°5 : documents graphiques :
 - plan Zonage et secteurs Urbains échelle 1/7500^{ème}
 - plan Zonage et secteurs Urbains échelle 1/2500^{ème}
 - plan Secteurs Environnementaux échelle 1/7500^{ème}
- pièce n°6 : annexes
 - servitudes d'utilité publique de la commune ;
 - les copies des fiches de servitudes (17 pages)
 - copie arrêté préfectoral n°12 DCSE IC 085 instituant des servitudes d'utilité publique des sols et d'accès des piézomètres sur le site précédemment exploité par CONTINENTAL TÈVES sur la commune de Gretz-Armainvilliers (6 pages)
 - copie du document relatif aux servitudes du chemin de fer (24 pages)
 - copie de l'état et de la localisation des captages d'eau (24 pages)
 - carte de la commune de Gretz-Armainvilliers précisant les servitudes d'utilités publique (1 plan A4) ;
 - carte de la commune avec la forêt domaniale d'Armainvilliers soumise au régime forestier (1 plan A4)
 - annexes sanitaires :
 - note sur le traitement des déchets (2 pages)
 - plan des réseaux assainissement (1 page)
 - plan des réseaux eaux (1 page)
 - copie du règlement du service public d'assainissement non collectif (17 pages)
 - copies des documents relatifs au zonage des eaux usées et pluviales (8 pages)
 - copie de l'extrait du registre des délibérations du 27 mai 2000 approuvant le plan de zonage d'assainissement de la commune de Gretz-Armainvilliers (1 page)
 - copie de l'extrait du registre des délibérations du 22 décembre 2005 créant le service public d'assainissement de la commune de Gretz-Armainvilliers (1 page)
 - copie de la carte de Zonage des eaux usées (1 page)
 - copie de la carte de Zonage des eaux pluviales (1 page)
 - documents graphiques des informations relatives au périmètre hydrocarbures « Permis de CHAMPROSE », au périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et à la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) (1 plan)
 - copie de l'arrêt relatif à la prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres (10 pages).

I.5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de présentation du projet de P.L.U., composé de trois sous-dossiers, comprend 355 pages de texte (format A4), 3 plans et 117 pages d'annexes.

S'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de faire un examen technique du dossier de l'enquête, il peut cependant dire son avis par rapport à l'utilisation de celui-ci dans le cadre de la consultation du public.

L'ensemble du dossier technique d'élaboration du PLU Gretz-Armainvilliers apparaît complet au regard de la réglementation en vigueur et suffisant pour permettre au public d'en appréhender le contenu.

Le rapport de présentation expose de manière claire le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'exposé et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), les justifications du règlement et des orientations d'aménagement puis les incidences, les mesures de préservation et de mise en valeur du P.L.U. sur l'environnement.

Toutefois, eu égard à la complexité du dossier, la présentation du projet aurait gagné en clarté en complétant le rapport d'un tableau de synthèse précisant et justifiant les modifications apportées au zonage et au règlement du P.L.U existant.

Les plans de zonage et secteurs urbains auraient pu être mieux renseignés (légende incomplète, bande de protection de 50 m en lisière des boisements de plus de 100 ha, une bande de 5 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau...)

Les interrogations du commissaire enquêteur à l'examen du dossier ont fait l'objet des clarifications souhaitées lors de la présentation du projet par le pétitionnaire.

Sur le fond, en l'absence de couverture effective de la commune par le S.Co.T du SMEP Frange Ouest Plateau de Brie, la principale interrogation concerne la compatibilité du projet de P.L.U. avec le Schéma Directeur d'Île de France (S.D.R.I.F.).

2. EVALUATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

2.1. CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable à ce projet de révision de PLU a été réalisée par la commune de la manière dont il est rendu dans l'extrait du registre de délibération de la réunion du conseil municipal du mardi 2 décembre 2014 :

- mise à disposition permanente en mairie (aux heures et jours habituels d'ouverture) et tout au long des études, d'un registre sur lequel chacun a pu communiquer ses remarques et permettre à la commission de les examiner au fur et à mesure (4 observations y ont été consignées) ;

- mise à disposition en mairie des principales étapes du projet de PLU (diagnostic, P.A.D.D., plans de zonage et règlement) ;

- information du public par voie d'affichettes (en mairie et sur les panneaux d'information) de la mise à disposition en mairie des documents réalisés dans le cadre du PLU ;

- information spécifique sur le site internet communal avec mise à disposition de la brochure synthétique d'information, du P.A.D.D., du Porter à connaissance du Préfet, de la délibération de prescription et invitant les personnes à venir en mairie ;

- organisation d'une réunion publique en mairie le 23 octobre 2012 ayant porté sur les orientations générales du P.A.D.D. ;

- diffusion en février 2013 dans tous les foyers de la ville, en mairie et sur le site internet communal, d'une brochure d'information synthétique des options choisies en matière d'orientations d'aménagement durable et réglementaires ;

- annonces et informations dans les bulletins municipaux « Ecoute Gretzoise » n°92 (avril/mai/juin 2012), n°94 (octobre/novembre/décembre 2012) et n°95 (janvier/février/mars 2013).

Les seules remarques issues de cette concertation préalable communiquées dans l'extrait des délibérations sont :

- la crainte d'une densification, et par ricochet la crainte d'une circulation automobile accentuée ;

- les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (transports collectifs, voies douces) ;

- la prise en compte des nuisances aux abords de la RN4 ;

- la nécessité de maintenir le commerce local.

2.2. AVIS DES PPA

Conformément à la réglementation, le projet de révision du PLU a été notifié par le Maire de Gretz-Armainvilliers au Préfet et aux Personnes Publiques Associées.

Les avis écrits recueillis sont résumés ci-après :

➤ **CDCEA**

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) a rendu un avis favorable au regard de la consommation des espaces agricoles sur le projet de révision du PLU de la commune.

➤ **Préfet de Seine-et-Marne**

Le Préfet du département constate que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU. Il émet un avis favorable assorti de grandes réserves.

Il fait remarquer que :

- le rapport de présentation présente une analyse et un bilan de consommation des espaces agricoles, paysagers et forestiers qui laisse apparaître que la commune ne consomme pas dans l'immédiat d'espaces agricoles mais l'envisage ultérieurement (zone A au Sud-Est) . Cette possibilité d'urbanisation aurait pu être présentée dans un second scénario. L'objectif chiffré de modération de consommation d'espace de 20 ha devra au moins justifié, voire réduit ;
- la zone AU, reprise de l'actuel PLU, ne consomme pas de nouveaux espaces et l'urbanisation de la zone A reste hypothétique ;
- le rapport de présentation justifie certains objectifs contenus dans la P.A.D.D. ;
- si le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF en matière d'extension urbaine, l'évolution de la densité humaine à prévoir ne peut être correctement appréciée et, par conséquent, il est difficile de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF, en particulier de l'évolution minimale de 15% de la densité sur une échéance à 2030 ;
- **le projet de PLU doit être complété en intégrant le front urbain d'intérêt régional et en fixant des limites précises selon le tracé retenu** : les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir.

Le projet de PLU doit fixer les limites précises de ce front. Tel qu'il est représenté sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF, le front urbain traverse la ZAC Gilbert Pillet, réalisée avant l'approbation du document régional. Il conviendra que le PLU fixe les nouvelles limites de l'urbanisation en frontière de cette ZAC et s'assure que le traitement de l'interface avec l'espace boisé réponde aux objectifs assignés aux fronts urbains ;

- le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF en matière de protection et de préservation des espaces agricoles et des espaces verts et de loisirs ;
- le projet de PLU doit être complété pour assurer sa pleine compatibilité avec le principe de protection des espaces constitués par des massifs de plus de 100 ha , en instaurant la bande de lisière de protection de 50 m en dehors des sites urbains constitués ;
- le projet de PLU de la commune respecte les principes des lois Grenelle, ALUR et LAAAF , notamment pour ce qui concerne la gestion économe et rationnelle du foncier.

Le préfet conclut que le projet de PLU doit être revu et démontrer clairement sa compatibilité avec le SDRIF et non avec le SCoT de la Frange Ouest du Plateau de Brie approuvé avant l'adhésion de la commune au SMEP.

Il précise que parmi les points à revoir, les formes urbaines de l'offre suffisante de logements sont essentielles. Ainsi dans les zones urbanisées, les évolutions du bâti doivent être évaluées, en considérant tant la forme que les surfaces de ce qui pourrait être construit en application des règles du PLU.

Bien appropriées, les règles du SDRIF sont potentiellement le support d'un projet d'urbanisation et de paysage, comme par exemple les fronts urbains d'intérêt régional et la densification.

Le projet de PLU doit également être complété pour être compatible avec les prescriptions :

- **du S.D.A.G.E**, en particulier la disposition 53 relative à la restauration et à la préservation des zones de mobilité des cours d'eau qui impose que celles-ci soient classées en zone non constructible dans les documents d'urbanisme ;
- **du S.A.G.E de l'Yerres** dans le périmètre duquel se trouve la commune, en particulier l'article 5 de son règlement qui impose une bande de 5 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau, à l'intérieur de laquelle les aménagements entraînant une imperméabilisation des sols ainsi que la mise place de réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz...) seront proscrits.

➤ **Conseil Général de Seine-et-Marne**

Le département a émis un avis défavorable au projet de PLU qui appelle de sa part les observations suivantes :

- il est nécessaire que la commune prenne en compte les remarques relatives aux bâtiments départementaux (articles UB6-UB7-UB9-UB10-12 et UB15) pour permettre l'évolution du collège « Le Hutinel » et du Centre d'Exploitation routière ainsi que la sécurisation des circulations et de la desserte des zones d'activités ;

- il est nécessaire réglementairement d'intégrer au plan de servitudes, les secteurs affectés par le bruit, soit 30 m pour la RD 350 et 100 m pour la RD 471 ;

- dans le rapport de présentation, les RN4 et RD 471 doivent être classées Routes à Grande Circulation ;

- dans le règlement la RD471 doit être affectée d'un retrait obligatoire de 75 m imposé par la réglementation (Cf. p. 31, 119) ;

- les plans des servitudes publics transmis par l'Etat donne des plans d'alignements qui ne correspondent pas à ceux de la Direction Principale des Routes pour ce qui concerne les RD 32, RD 216 et RD 350 ;

- la zone AU en rive Sud de la RN4 classée voie express et RGC a fait l'objet au précédent PLU d'une étude Amendement Dupont justifiant un règlement spécifique de la zone. Même si les dispositions sont reconduites dans le projet de PLU, cette étude d' « entrée de Ville » doit être annexée au rapport de présentation ;

- l'OAP de la zone AU doit être approfondie pour que figurent :

- l'aménagement d'entrée de ville sur la RD 32 ;

- une reconfiguration des deux carrefours sur la RD32 ;

- une prise en considération en plan des déplacements par liaisons douces sécurisées en rives et traversées de la RD 32 et dans la continuité avec l'itinéraire prévu sur la commune de Presles en rive Est de la RD 32 ;

- la prise en compte d'un stationnement des poids lourds en partie sur l'espace public ;

- au règlement, à l'article AU-3, il faut prescrire de façon plus claire l'interdiction de tout nouvel accès sur la RN32 ;

- la coulée verte constituée du Ru des Montbarres et de ses abords aménagés en parc public, ainsi que les jardins et cœurs d'Îlots plantés et les grands massifs boisés peut être assimilée à une trame verte locale qu'il convient de matérialiser sur une carte ;

- il est souhaitable de considérer le Ru de la Buronnerie/des Montbarres comme un corridor écologique en protégeant et en identifiant son parcours sur les documents d'urbanisme ;

- p. 56 et 96, le golf pourrait être considéré comme une composante de la trame verte compte tenu des nombreuses espèces qui s'affranchissent des clôtures ;

- la TVB locale doit intégrer le Golf mais également l'arboretum du Val des Dames, les espaces agricoles cultivés et la friche située au Nord de la RN4, l'installation du collège en appui de la RD 350 ne constituant pas un frein dans la mesure où les espaces verts sont gérés de façon différenciée ;

- la réalisation du dispositif anti-bruit (merlon ou mur) le long de la RN4, en lieu et place du cordon boisé constitue une rupture des continuités écologiques et mérite d'être représenté comme coupure de la TVB ;
- il convient d'assurer la protection des toutes les composantes de cette TVB, soit à travers l'outil EBC, des éléments remarquables du paysage (art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme), notamment les arbres d'alignement le long des voiries et les squares au sein des zones pavillonnaires...ou par un zonage indicé pour les jardins des particuliers ;
- selon le nouveau PDUIF approuvé en 2014, toutes les gares d'Île de France sont éligibles à une étude de pôle (action 2.5 du PDUIF) et la gare de Gretz-Armainvilliers est identifiées comme un gare de niveau 3 : « pôle d'accès au réseau ferré depuis les bassins de vie » ;
- pour ce qui concerne les modes actifs, l'EBC situé au Sud de la ZAC Pillet en rive Est de la RD 32 devra être repoussé plus à l'Est pour autoriser la réalisation de la liaison piétons-cycles en lien avec l'itinéraire prévu sur Presles en Brie, la réalisation de cette liaison étant incompatible avec un EBC ;
- concernant le nombre de places de stationnement, il convient de s'assurer que les dispositions retenues soient conformes au nouveau PDUIF (chapitre 3, défi 5, action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »).

➤ ***Seine&Marne environnement***

Le directeur émet un avis favorable au projet de PLU tout en signalant les quelques oublis et erreurs suivantes :

Rapport de présentation :

- p.56-60, le nombre de sites de zones répertoriées est erroné (6 et non 4). Il manque la petite zone humide à l'Ouest de l'étang d'Armainvilliers et celle située dans le bois Maison Rouge
- p. 61, ajouter la carte du SyAGE ;
- p.112-2.2 . La consommation des espaces agricoles : « *une zone A de 12 ha au PLU initial a été versé en zone NL . En effet, il s'agit d'un milieu naturel en grande partie boisée qui n'a pas vocation naturelle.* » Une erreur s'est glissée dans le texte, il convient de remplacer « vocation naturelle par « vocation agricole » ;
- p. 116-5.3. Les milieux humides : les milieux humides au sud-est sont dans un secteur Azh et non N. Le classement en zone N concerne les autres milieux humides mis en évidence par le diagnostic.

Zonage

Il conviendrait de faire figurer les milieux aquatiques/humides dans la légende des plans zonage et conserver le même figuré entre les différents plans.

Règlement

Le règlement ne semble pas assez précis pour assurer une protection suffisante des zones humides en zone Nzh et Azh. Il est conseillé de noter :

- à l'article Nzh1 et Azh1 : « sont interdits les exhaussements et affouillements de sols ; le comblement, le remblaiement » ;
- à l'article Nzh2 et Azh2 : « sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- à l'article UC11, il convient de favoriser la biodiversité sur la commune en permettant que les clôtures soient composées d'essences variées ;
- à l'article 13, pour la même raison, il est préconisé d'interdire la plantation d'espèces invasives et de privilégier la plantation d'espèces locales.

➤ ***CCI Seine-et-Marne***

La chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne a rendu un avis favorable avec certain nombre de réserves, de préconisations et d'observations dont les principales sont reprises ci-après :

Rapport de présentation :

- le diagnostic économique et commercial est à compléter ;
- bien qu'étant membre du SMEP Frange Ouest Plateau de Brie, la commune de Gretz-Armainvilliers n'est pas couverte par son SCoT ;
- les orientations réglementaires contenues dans le SDRIF s'appliquent à la commune mais n'impactent pas les zones urbanisées (AUH, AUT et AUA) définies dans le projet de PLU puisqu'elles se situent dans le rayon des 2 km du « secteur de développement à proximité d'une gare » et la création de la zone Gilbert Pillet et la densification du centre bourg y répondront en contribuant à augmenter la densité humaine ;

P.A.D.D.

- les orientations économiques définies en page 9 du P.A.D.D., sont pertinentes, en particulier le renforcement des pôles économiques existants et des noyaux commerciaux du bourg considéré comme vital ;
- la démarche visant à conforter les commerces dans les noyaux urbains doit être accompagnée d'une interdiction d'implantation de commerce sur l'ensemble de la ZAC Gilbert Pillet ;
- le projet de demi-échangeur permettant d'améliorer l'accessibilité aux zones est approuvé ;

Les orientations d'aménagement et de programmation

En cohérence avec l'orientation du P.A.D.D. visant à ne pas favoriser la diversification vers le commerce pour ne pas entraver la démarche consistant à conforter les commerces dans les noyaux urbains, il est demandé la suppression de la vocation commerciale de la zone rouge au Nord de la ZAC Gilbert Pillet.

Règlement

- la CCI 77 souscrit à la réglementation proposée pour les zones UA (interdiction de changement de destination des commerces, intégration de surface commerciale dans les opérations de plus de 500m² de surface plancher) ;
- la CCI 77 propose en page 32 du règlement de l'UE2, de « n'autoriser que l'extension des commerces existants » afin de favoriser les autres activités économiques sur cette zone, conforter le commerce et les services du centre bourg ;
- la CCI 77 propose en page 39 (article AU1) de proscrire le développement du commerce et de l'artisanat dans la zone AUH, en page 40 (article AU2) de supprimer la mention « l'artisanat à condition qu'il soit lié à un service des restaurations » et consacrer cette zone au déploiement d'hébergements hôteliers sur la commune.

➤ **ONF**

Le projet d'arrêté appelle de la part de l'ONF les observations suivantes concernant le classement en Espace Boisé Classé de la partie de la forêt domaniale d'Armainvilliers située sur la commune :

- le régime forestier appliqué aux forêts domaniales suffit à les protéger de toute tentative d'aménagements urbains. Toutefois l'art.L.130-1 du CU empêche toute modification de la nature du sol et tout défrichement, ce qui gêne la gestion forestière ;
- sur le document « 6-secteurs environnements 7500.pdf », il est surprenant de constater que trois parcelles forestières en phase de régénération de la forêt domaniale ne sont pas dans le classement EBC.

➤ **Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre**

Le directeur du centre régional de la propriété forestière d'IDF et du Centre joint une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et fait les recommandations suivantes :

- mener une réflexion sur la desserte des parcelles boisées en utilisant les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pour laisser libre les accès aux zones boisées et faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage ;
- insérer un paragraphe au P.A.D.D. pour préserver l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L.112-2 du code forestier) ;

- ajouter au règlement un paragraphe sur les Espaces Bois Classé (EBC) afin d'éviter de rajouter des freins administratifs à la nécessaire gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et Pages 40 et 41 des orientations réglementaires du SDRIF).

➤ **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)**

La commune de Gretz-Armainvilliers est comprise dans les aires géographiques des AOC « Brie de Meaux » et « Brie de Melun » mais aucune activité en lien avec ces productions. L'INAO n'a aucune autre remarque à formuler.

➤ **RTE**

Tout en joignant deux fiches sur les recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques souterraines, la DDT de Seine-et-Marne appelle l'attention sur les points suivants :

Plan des servitudes

Sur le plan de servitudes les ouvrages électriques de haute et très haute tension de la commune (2 liaisons aériennes et 1 liaison souterraine 63 kV) sont bien représentés mais il convient de noter leur appellation complète, leur niveau de tension et les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux pour bien informer les tiers.

Il précise que la RTE doit être consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence des ouvrages.

Plan de zonage

Les servitudes relatives au passage des lignes de transport d'énergie à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement du terrain en EBC. IL est demandé » de procéder au déclassement , tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par les ouvrages et faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie où se situent les lignes (bande 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV).

Règlement

Il convient d'ajouter les mentions demandées dans les chapitres spécifiques aux zones concernées par les lignes électriques existantes.

➤ **SNCF Mobilités et Réseau**

Servitudes d'Utilité Publique

Le plan de servitudes d'utilité publique doit faire apparaître sous une trame spécifique les emprises du chemin de fer et préciser en légende qu'il s'agit de la « zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

Règlements

Les emprises ferroviaires sont classées en zones N et NL dont le règlement très restrictif n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire. Il est souhaité une modification des article 2 et 13 des zones N et NL pour autoriser les constructions et les installations nécessaires à l'activité ferroviaire et les exempter des contraintes de plantations.

Il est constaté que les parcelles A134, A135 et A117 d'une surface d'environ 2600m² (extrait de carte joint) auparavant situées en zone UA passent en zone UL alors que toutes les emprises limitrophes sont maintenues en zone UA. La réintégration de ces parcelles en zone UA pourrait remédier à la situation de saturation du centre-bourg dont il est fait état dans le rapport de présentation.

Il est souhaité également qu'à l'article 7 soit supprimé le retrait minimal de 15m par rapport à la limite du fond de parcelle avec le domaine ferré. En effet , les emprises riveraines du chemin de fer sont soumises à la servitude T1, intégrée au P.L.U. qui donne le principe des distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Le règlement de la zone UB s'appliquant principalement à des emprises nécessaires à l'activité ferroviaire, il est souhaité que celles-ci soient exemptées des restrictions et contraintes figurant aux articles UB9, UB 10 et UB13 qui ne sont pas compatibles avec les contraintes de l'activité ferroviaire en matière de sécurité et d'installations techniques.

2.3. RÉPONSES DE LA COMMUNE

Pour faire suite aux avis des PPA, la commune a établi un document intitulé « **PROCÉDURE ET ÉVOLUTION DU PROJET APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE** », figurant en pièce n°3 du sous-dossier n°2 du dossier d'enquête, qui précise les évolutions envisagées par la commune pour répondre à leurs observations et contre-propositions (Cf. copie des pages concernées 5 à 11 du document en annexe I du présent rapport).

Des mesures envisagées par la commune, on peut ressortir les principaux engagements suivants :

➤ **vis-à-vis de l'Etat :**

- le P.L.U justifiera de la compatibilité avec le S.D.R.I.F ;
- l'augmentation de la densification autour de la gare sera obtenue par une augmentation de l'ordre de 1 à 2m de la hauteur des bâtiments de la zone UA. Cette mesure conduira à création de 300 à 350 logements, soit 80 logements de plus que prévu dans le projet de P.L.U. Le rapport de présentation exposera qu'il n'est pas possible d'atteindre une croissance en logements d'au moins 15% d'ici 2030 (soit 500 logements) sans porter atteinte à la qualité du paysage naturel et au cadre de vie des secteurs pavillonnaires ;
- les règles antérieures de la zone UB (hauteur, densité) seront reconduites ;
- l'extension ultérieure envisagée d'une vingtaine d'hectares est destinée essentiellement à des équipements et pour 10 à 20% à des logements (une centaine de logements) ;
- le front urbain est pris en compte dans le P.L.U qui en justifiera dans le rapport de présentation sur le secteur à l'Est de la RD 32 où la limite avec la zone naturelle est de la commune (la limite Ouest est en dehors de la commune) ;
- la bande de protection de 50 m en lisière des boisements de plus de 100 ha, qui figure en corridor écologique des secteurs environnementaux, sera étendue au golf et au boisement qui borde la voie ferrée ;
- une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre des cours d'eau sera généralisée à toutes les zones ;
- le règlement sera complété pour spécifier que les constructions sont interdites sur les milieux humides ;
- sur le plan des secteurs environnementaux, sera rajouté un secteur à risque reprenant les limitations de la zone rouge des risques liés à la présence d'argile et de canalisations de gaz ;

➤ **vis-à-vis du conseil général :**

- le projet de P.L.U reconduit les dispositions du P.L.U existant de manière à ne pas modifier les droits existants de la Z.A.C Pillet, dont les équipements publics, en cours de réalisation, ont reçu un accord explicite du conseil général ;
- la limite de l'espace boisé classé sur de la Z.A.C Pillet sera reculé pour permettre réalisation d'une voie douce en frange de l'opération ;
- les règles concernant la hauteur, la bande de constructibilité, les stationnements et l'emprise au sol seront assouplies pour tenir compte la spécificité des équipements collectifs ;
- le rapport de présentation sera complété pour placer l'étang d'Armainvilliers en zone éligible au titre des espaces naturels ;
- l'arborétum sera intégré dans la TVB (corridor écologique) ;
- le rapport de présentation sera modifié pour mentionner la richesse potentielle écologique du golf ;
- le rapport de présentation sera corrigé en ce qui concerne les transports collectifs ;

➤ **vis-à-vis de Seine-et-Marne Environnement :**

- le rapport sera complété pour intégrer la carte des zones humides prioritaires du Syage et classer en zone « zh » les zones humides avérées ;

➤ **vis-à-vis du CRPF :**

- le rapport de présentation sera complété avec la données du CRPF sur les superficies des propriétés boisées privées ;
- pour maintenir les accès aux massifs forestiers et permettre l'exploitation sylvicole, il sera précisé que le classement des boisements vise à préserver les existants et non à en créer et la page 5 du P.A.D.D sera complétée ;

➤ **vis-à-vis de la CCI :**

- le rapport sera modifié pour intégrer les informations fournies par la CCI sur entreprises existantes sur la commune ;
- dans la ZAC Pillet, les commerces seront interdits sur la zone 2AUX et l'artisanat lié à la restauration des particuliers ne sera autorisé que dans la zone 2AUXH ;

➤ **vis-à-vis de l'ONF et du CNPF:**

- la protection des boisements sylvicoles en espace boisé classé est conforme à l'orientation du S.D.R.I.F : « sans préjudice du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés » ;

➤ **vis-à-vis d'ERDF**

- le rapport sera complété pour prendre en compte les observations d'ERDF concernant la dénomination des ouvrages des servitudes publiques, les obligations qui leur sont liées et leur incompatibilité avec un classement en espace boisé classé.

➤ **vis-à-vis de la SNCF**

L'avis de la SNCF étant parvenu hors délai et après l'établissement du document, aucune réponse n'a pu être apportée par la commune.

3. ANALYSE DU PROJET

3.1. CADRE DU PROJET

Nichée dans un écrin de verdure constitué à l'Ouest et au Nord par la forêt domaniale d'Armainvilliers, au Sud par le Bois de Maison Rouge (faisant partie de la forêt de La Léchelle) et par le Parc de Vignoles, puis au Nord-Est par la Parc d'Armainvilliers, le territoire communal de Gretz-Armainvilliers, d'une superficie de 1351 ha (dont 290 ha urbanisés), est limitrophe des communes de Presles-en-Brie, Tournan-en-Brie, Favières, Pontcarré, Ozoir-la-Ferrière et Chevry-Cossigny.

Les espaces boisés prédominent dans le paysage communal et occupent plus de la moitié de la surface du territoire.

La ville située à proximité de la francilienne (RN 104) bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire permettant de rejoindre facilement la capitale et sa banlieue.

Ces axes de transport assurent la liaison vers les pôles d'emplois les plus proches, à savoir Brie-Comte-Robert (13 km), Pontault-Combault (12 km), Marne-la-Vallée (25 km), et plus éloignés tels que Melun et Paris situés à une quarantaine de kilomètres.

La densité de la population calculée à partir des chiffres 2012 de la population légale est de 610 habitants/km², soit 2,5 fois la densité moyenne du département.

La commune a un territoire urbain très proche de celui de la commune de Tournan-en-Brie, la coupure d'urbanisation étant extrêmement ténue, voir quasi inexistante au droit de la RD350, rue de Paris.

Elle est aussi en continuité urbaine avec la partie Nord de la commune de Presles-en-Brie, exclusivement vouée à l'activité économique.

Toutefois Gretz-Armainvilliers est tournée vers les communes dites « de la frange Ouest » de la région parisienne et a donc adhéré à la communauté de communes « Les Portes Briardes Entre Ville et Forêts » qui regroupe les communes de Férolles-Attilly, Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Ozoir-la-Ferrière et depuis le 1^{er} janvier 2013, la commune de Tournan-en-Brie.

La communauté de communes a dans ses attributions l'organisation de l'accueil des gens du voyage pour lesquels une aire de 30 places dont 10 pour Gretz-Armainvilliers est en cours de réalisation à Ozoir-La-ferrière.

L'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme pour le compte des communes n'est pas encore de sa compétence.

Au dernier recensement en 2012, la population municipale, composée des seules personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, était de 8237 habitants (8066 en 2009) et la population totale de 8295 habitants (8139 en 2009).

Après avoir enregistré une croissance démographique importante (+ 2500 habitants) dans les années 1970, une progression faible de 1972 à 1982 puis une stabilisation démographique dans les années 1980, la population de Gretz-Armainvilliers connaît une croissance modérée, enregistrant entre deux périodes inter-censitaires consécutives, une hausse de l'ordre de 150 à 200 habitants, principalement due au solde migratoire.

L'analyse de la répartition des classes d'âges montre une augmentation des classes les plus matures attestant d'un léger vieillissement de la population.

Composé en 2009 de 3 331 logements toutes catégories confondues, le parc de logements de la commune de Gretz-Armainvilliers, est passé à 3404 en 2011.

L'évolution du parc s'est faite de façon progressive, au rythme de la croissance démographique. Il est constitué à 93% de résidences principales dont 56% de maisons, soit plus de 3 100 logements.

Les constructions actuelles sont principalement des appartements de type 2 et 3 pour une superficie moyenne de 50 m² et des pavillons de 4 à 5 pièces de 110 à 130 m².

La pression foncière et la faible offre de terrains pourraient conduire à une modification progressive de la composition du parc de logement vers le logement collectif.

En 2009, les occupants des résidences principales étaient à 59% propriétaires.

Selon l'outil d'Exploitation informatisée des Conventions et des Loyers (Ecolo), 872 logements sociaux sont recensés dans la commune (en comptant les opérations financées et les opérations non encore livrées), soit une part de 28% en logement locatif social (source : Porter à Connaissance fourni par l'État).

Les logements de type 4 et 5 dominent le parc des résidences principales.

Le bourg ancestral s'est développé à l'Est dans les secteurs à l'angle des voies ferrées puis de part et d'autre de la RD350. L'urbanisation s'est poursuivie vers l'Ouest en appui de l'ancienne voie menant au château d'Armainvilliers (RD216 ou boulevard Victor Hugo). Le bourg s'étend aujourd'hui jusqu'au droit des espaces naturels, laissant très peu de possibilités d'extension.

L'urbanisation se concentre maintenant dans la partie sud du territoire.

Le tissu bâti est essentiellement mixte tant dans les époques, dans les formes architecturales et l'usage des constructions. Se mêlent les habitations (individuelles ou collectives), les équipements, les commerces, les services. Certains quartiers d'habitat présentent toutefois une forte identité grâce à un bâti particulier.

Deux ZNIEFF sont identifiées sur le territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers :

- la ZNIEFF de type I « Étang d'Armainvilliers », d'une superficie de 90 ha,
- la ZNIEFF de type II « Forêt d'Armainvilliers », qui s'étend sur 2596 ha.

Ces deux entités sont reconnues pour leur intérêt patrimonial faunistique et floristique. Toutefois, aucune espèce végétale ou animale protégée n'est recensée dans ces zones.

La commune de Gretz-Armainvilliers n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura le plus proche est à 15 kilomètres vers le nord et le nord/ouest.

Très nombreux, les boisements sur le territoire de Gretz-Armainvilliers se présentent sous la forme d'importants massifs et de parcs boisés.

Les espaces ouverts et vastes permettent à ces écosystèmes d'accomplir pleinement leur rôle écologique de refuge de faune et de flore.

Les cours et les plans d'eau naturels sont de véritables réservoirs écologiques tant du point de vue floristique que faunistique. Très présents dans le couvert forestier, ils participent pleinement aux écosystèmes et doivent être protégés pour leur importante valeur écologique.

La commune est parcourue par le ru de la Buronnerie, accompagné en partie Sud d'une ripisylve épaisse et continue, assumant un rôle multiple :

- un abri et un lieu d'abreuvement pour la faune locale ;
- un équilibre de l'humidité des sols en pompant l'eau lorsque celle-ci est affleurante et en préservant l'humidité des terrains en période de sécheresse ;
- une animation paysagère du fond de vallon.

L'espace de transition entre Gretz et Tournan se matérialise sous la forme d'une coupure verte incluant une partie de l'arboretum, une friche et des espaces cultivés s'intégrant dans un corridor écologique

Toutefois, les corridors écologiques qui s'établissent sur la commune sont très largement perturbés par les nombreuses infrastructures de transport routières et ferroviaires qui parcourent le territoire.

3.2. LIGNE DIRECTRICE DU PROJET

Depuis le premier P.L.U. (2006), la croissance constatée est de 0,7 à 0,8% par an.

Le présent P.L.U. recherche une continuité avec le précédent document, en accentuant la densification sur la partie centrale en contrepartie d'une protection affirmée des espaces plus pavillonnaires.

Même si les équilibres seront donc un peu différents, l'objectif est de maintenir la croissance au rythme actuel pour atteindre environ 8600 habitants en 2020, terme supposé du P.L.U.

Sur les bases de 2,5 habitants en moyenne par logement (situation actuelle) ce sont donc 240 à 250 logements qu'il faut réaliser au terme du P.L.U., soit entre 30 et 40 logements par an.

Un tel scénario conduirait à une densité en logements de 17,5 logements/ha pour 2020, soit une augmentation de 7% correspondant à un peu moins de la mi-temps du S.D.R.I.F.

Le P.A.D.D. affiche une ferme volonté de ne pas s'étendre sur les espaces naturels ou agricoles et mise sur un recentrage de l'habitat au centre ville.

Il existe très peu de possibilités par ré-investissement de logements sous occupés, mais des opportunités de remplissage parsèment le tissu urbain. 2 à 3 opérations d'une petite dizaine de logements chacune, pourront s'opérer, soit par remplissage sur des terrains offerts à la vente, soit par réhabilitation de grande bâtisses existantes.

3.3. PARTI D'AMÉNAGEMENT DU P.A.D.D

➤ *Renforcer le bourg, par renouvellement urbain, remplissage et rénovation du tissu bâti.*

Le parti d'aménagement consiste à privilégier un développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti. Le développement urbain à vocation d'habitat est privilégié sur le centre bourg, en appui des commerces, services et équipements. Il devra s'établir dans le respect des grands principes de mixité visant à maintenir le parcours résidentiel.

L'achèvement du tissu urbain sur la ZAC Gilbert Pillet devra permettre de compléter l'armature économique existante.

➤ *Préserver des espaces pour la création d'équipements*

En corrélation avec le développement de la commune, il faut prévoir la possibilité de réaliser les équipements qui seront nécessaires aux futurs habitants. Ceux-ci sont localisés sur les derniers espaces disponibles en limite Est de la commune. Cet espace est d'autant plus opportun à une telle vocation, qu'y sont déjà implantés de grands équipements scolaires, sportifs et de culture. Il s'agit d'une démarche préservatrice, l'ouverture à l'urbanisation devant s'opérer au fur et à mesure des besoins.

➤ *Préserver le patrimoine architectural*

Le diagnostic a montré l'existence de quartiers identitaires du point de vue de leur architecture. Ils participent à la richesse du paysage urbain et témoignent de l'histoire locale.

➤ *Œuvrer pour une croissance régulière et modérée*

En continuant à privilégier cet accueil dans le tissu urbain, il restera forcément progressif puisque réalisé au fur et à mesure des opportunités foncières enserrées dans le bâti. Ce qui justifie notamment que les entités bâties isolées restent exclues des potentiels de densification.

➤ *Préserver une large place à la végétation, tant sur les espaces naturels que dans le bourg*

Le diagnostic a mis en évidence les importantes superficies d'espace vert dans le bourg et une large dominante des espaces naturels à l'échelle du territoire. Leur protection est motivée à deux titres. Tout d'abord, il s'agit de composantes essentielles du cadre de vie et du patrimoine local, marquant l'inscription de la commune dans la ceinture verte francilienne. D'autre part, le remplissage de toutes ses poches végétales dans le bourg et le mitage des parcs conduiraient la commune à une croissance démographique bien au-delà du développement modéré préconisé.

➤ *Conforter l'activité économique*

Le diagnostic a mis en évidence le rôle de Gretz-Armainvilliers dans la satisfaction des besoins en terme d'emploi. Il s'agit donc de poursuivre la création d'emplois en offrant des conditions d'accueil d'entreprises, mais aussi en diversifiant les types d'activité et ainsi, offrir un service à la population (maintien des commerces en centre bourg) et aux franciliens (développement du tourisme).

➤ *Favoriser l'extension urbaine sur les terres qui n'ont plus de vocation agricole*

Certaines extensions urbaines sont inévitables lorsque les capacités du renouvellement urbain ont été épuisées et dès lors doivent être privilégiées autant que faire se peut sur des terrains de moindre valeur agricole ou sur des parties de terre de culture pour lesquelles le prélèvement d'une partie ne remettra pas en cause l'exploitation.

➤ *Préserver l'exploitation sylvicole à condition de ne pas nuire pas à l'équilibre écologique*

La commune est couverte par d'importants massifs boisés qui peuvent participer à la production de bois. Il convient de pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit parallèlement d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.

➤ *Préserver les secteurs écologiques :*

- les lisières des massifs ;
- le réseau hydrographique ;
- les milieux humides.

La loi dite « Grenelle 2 » impose la préservation d'une trame dite « verte et bleue » pour les couloirs écologiques qu'elle supporte.

La préservation d'une chaîne de faunes et de flores banales est aussi un enjeu écologique. Ces couloirs se fondent sur les ruisseaux et leur boisements d'accompagnement et sur tous les petits bosquets qui permettent aux petits mammifères et à l'avifaune d'investir un large territoire. Œuvrer pour la conservation de la biodiversité passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune.

➤ *Favoriser les activités touristiques fondées sur la richesse du patrimoine bâti et naturel*

Il s'agit de développer un autre pan de l'activité économique. Les structures touristiques existent et doivent simplement être mises en valeur.

➤ *Les déplacements par les transports collectifs doivent être optimisés notamment vers la gare*

Les migrations alternantes logements-emplois sont importantes et dans les deux sens. 40% environ des actifs travaille hors du département et à l'inverse plusieurs centaines de personnes viennent à Gretz-Armainvilliers pour y occuper un emploi. Le développement des transports collectifs notamment en rabattement vers la gare est indispensable à la réduction des gaz à effet de serre.

➤ *Développer les liaisons douces fonctionnelles et de loisir*

Dans le cadre d'une synergie des atouts touristiques des cheminements doivent progressivement être organisés pour faciliter la découverte du riche patrimoine local. Il s'agit aussi d'offrir aux habitants des pratiques de loisirs sur place.

➤ *Protéger au maximum les habitants des nuisances sonores*

La RN4 supporte un important trafic routier. Le parti d'aménagement retenu vise à réduire l'impact des nuisances sonores par l'aménagement de protection phonique aux abords de la voie. Depuis longtemps contrainte en terme d'extension spatiale, la commune est d'ores-et-déjà entrée dans un processus de densification.

Les zones urbanisables ont été limitées aux zones d'activités économiques qui nécessitent d'importantes surfaces dans le cadre des processus déjà entamés.

Le P.A.D.D se décline dans le même souci de modération de consommation de l'espace :

- en privilégiant l'optimisation des potentiels existants dans le tissu tant pour l'habitat, que pour l'activité économique ;

- en freinant le développement dans les secteurs pavillonnaires, les constructions isolées et en limitant au maximum le mitage des espaces forestiers, agricoles et des espaces verts urbains.

La seule extension nouvelle prévue par le P.A.D.D. concerne la coupure entre Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie. Elle reste toutefois mineure et concerne des terres de moindre valeur agronomique, en partie envahies d'une friche arbustive.

Dans ce contexte, le P.A.D.D. s'inscrit dans une vision long terme, considérant ce secteur comme intéressant dans le cadre d'un développement ultérieur de la commune.

Le renouvellement urbain reste toutefois la ligne directrice du P.A.D.D., le potentiel ne devant être mobilisé que si les besoins en logements ou équipements ne peuvent être satisfaits en remplissage et densification.

3.4. DÉLIMITATION DES ZONES

➤ *les zones urbaines*

Les limites de zones U reprennent grossièrement celles du P.L.U. initial pour la partition entre zonage de centre ville UA et zonage des espaces périphériques UB. Par contre, dans une logique de diversité et de mixité urbaine :

- **la zone UA** englobe l'ancienne zone UF qui cernait les commerces en ville.

- **la zone UB** regroupe tous les types de logements sans distinction entre ensemble de logements collectifs et ensemble pavillonnaire et intègre donc l'ancienne zone UC.

L'ancienne zone UD prenant en compte les quartiers ayant conservé une grande homogénéité et qui témoigne d'un patrimoine architectural et urbain **devient une zone UC**.

Les zones UE sont reprises et la distinction entre les deux secteurs a et b, est renforcée réglementairement.

Les équipements sportifs en limite Est du territoire communal, sont eux aussi intégrés en zone U : ce ne sont ni des espaces naturels ni des espaces agricoles.

Le boisement enserré dans le tissu urbain en appui de l'accueil de loisirs sans hébergement « L'arbre aux Enfants » est lui aussi intégré dans la zone U.»

Les espaces verts urbains, fortement artificialisés, notamment rue de Vignolles, ont été intégrés en zone U.

Les terrains au nord de la voie ferrée sont sortis de la zone U. Les constructions enserrées dans le milieu naturel n'ont pas vocation à connaître de densification et doivent donc être exclus de la zone U.

Les terrains rue de la résidence du 19 mars 1962, qui côtoient l'espace vert urbain et qui sont boisés et clos par une haie végétale et un grillage, et qui étaient en zone naturelle alors qu'ils sont entièrement desservis et au sein d'une enveloppe urbaine, peuvent avoir deux vocations. Soit ils doivent être acquis par la commune pour être aménagés en continuité des espaces publics, soit ils doivent être considérés comme de la zone Urbaine classique. La commune a déjà mis en emplacement réservé les terrains qui sont indispensables à la jonction entre les deux espaces verts et ne peut donc financer l'acquisition de plusieurs terrains de ce type. De plus l'espace vert urbain est déjà spacieux à cet endroit et il n'y a donc pas nécessité impérieuse de le faire passer en domaine public.

➤ *les zones N et A*

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R.123-7 et 8 du code de l'urbanisme :

- tous les boisements constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N ;
- les terres agricoles au sein de ces zones N ont été classées en zone A. (terres agricoles interstitielles au sein des espaces naturelles ou entre des espaces naturels et des infrastructures routières ou ferroviaires ; terres agricoles au sein du parc d'Armainvilliers, de grande valeur paysagère).

Les terres de culture en jonction avec Tournan-en-Brie ont été classées en zone A. Le P.A.D.D. y prévoit une urbanisation à terme pour un pôle d'équipement, dans l'attente d'un besoin patent qui serait notamment lié à la croissance démographique effective et donc de l'élaboration d'un projet.

Au sein de ces zones A et N, **les milieux humides avérés ont été protégés par une sectorisation « zh »** où toute construction et mouvements de terre sont interdits en dehors d'une mise en valeur du milieu humide. Cette zone ne peut être considérée comme un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité, puisque aucune construction n'est autorisée.

3.5. RÈGLEMENT DU P.L.U

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone UA*

La réglementation de la zone UA vise à :

- favoriser le commerce
- permettre le renouvellement urbain pour la réalisation de logements.

Elle instaure :

- des mesures assurant la préservation des commerces de centre ville qui comprennent l'interdiction de transformer les commerces rue de Paris et une forte limitation des commerces en quartiers périphériques ;
- les constructions neuves ont l'obligation de comprendre des commerces à partir de 500 m² ;
- pour préserver la tranquillité des habitants, sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.),
- l'accès aux garages fermés doit être situé en retrait de la voie d'au moins 5m de façon à permettre d'arrêter son véhicule en dehors de la chaussée très fréquentée dans cette zone ;
- les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser le maintien du caractère traditionnel. Pour préserver l'aspect des rues de centre ville dont l'analyse a montré que les bâtiments étaient en R+1+Combles au minimum. Le règlement impose en façade sur rue une hauteur similaire.

La règle imposant que les toitures terrasse soit accessibles depuis un logement vise à imposer au dessus du dernier étage une toiture à pente. Ainsi cela permet une architecture moderne mais comprenant le minimum de volumétrie assurant son intégration au tissu urbain traditionnel.

- l'obligation d'implantation à proximité de la voie et en continuité sur limite séparative des édifices majeurs, les petites constructions et annexes pouvant se dissimuler à l'arrière ;
- l'interdiction de laisser en aérien, les rampes d'accès aux sous-sols vise d'une part à préserver l'esthétique du centre ville et à limiter les déferlements d'eau de pluie dans les sous-sols ;
- les règles de stationnement visent à assurer l'utilisation des aires de stationnement. C'est ainsi que des règles spécifiques concernent la configuration des rampes d'accès au sous-sol et les dimensions des emplacements ;
- le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements. Les stationnements d'utilisation mal aisées (ex imposant une sortie en marche arrière...) ou celles dont la localisation est d'utilisation dissuasive (comme celles trop proches d'une fenêtre ou d'une porte...) peuvent certes être réalisées mais ne comptent pas dans le nombre de places exigées.

- les stationnements qui sont en clos couverts faisant parfois au fil du temps l'objet d'une reconversion discrète en annexe, seuls sont pris en compte pour le respect des ratios imposés, les emplacements qui ne sont pas utilisables à un autre usage et qui ne disposent donc pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

➤ *Capacités de la zone UA*

La zone UA correspond au centre ville objet des pressions foncières favorisant un renouvellement urbain.

Dans cette zone, il n'y a quasiment plus de possibilités de remplissage, les seuls terrains libres étant ceux qui ont une vocation d'espaces verts publics et qu'il convient de conserver en application des orientations du P.A.D.D.

Par contre, le règlement de cette zone favorise un renouvellement urbain. L'ensemble des règles prend en compte la création d'appartements et permet une légère augmentation de hauteur puisque sont autorisées les façades jusqu'à 8 m ce qui autorise R+1+combles à encuvement avec éventuellement un dernier étage en combles purs.

Sur la base des réalisations de ce type effectuées comptant entre 10 et 20 logements, il est prévu que sur 6 ans (soit à échéance de 2020), il se réalisera de 15 à 20 bâtiments (2 à 3 par an) permettant d'escompter de 100 à 150 de logements.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone UB*

Cette zone vise contrairement à la zone UA à maintenir un tissu urbain dans ses formes actuelles. Un renouvellement urbain généralisé sur le territoire irait à l'encontre du P.A.D.D. fondé sur une évolution progressive et maîtrisée et sur un recentrage de la densité bâtie.

La vocation résidentielle doit rester prépondérante. Les activités professionnelles sont donc limitées pour qu'elles n'induisent pas de nuisance pour le voisinage.

Une bande de constructibilité de 25 m a été instaurée pour préserver la végétation des fonds de jardin.

Afin de sauvegarder le caractère pavillonnaire, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 250 m², ce qui ne limite pas les possibilités de construire qui restent à 40% d'emprise au sol, mais oblige à réaliser éventuellement plusieurs unités bâties de moins de 250 m² chacune. Cette disposition permet indistinctement de réaliser du logement individuel ou du collectif en restant dans des volumétries compatibles avec le tissu urbain existant en n'autorisant plus la construction de « grandes barres » de collectifs.

Afin de favoriser l'évolution des constructions alors que celles-ci sont le plus souvent en milieu de parcelle, mais aussi pour conserver le caractère discontinu du pavillonnaire, les constructions pourront désormais s'implanter sur une limite séparative.

Le règlement spécifie les modalités de décompte des places de stationnements. Les stationnements en locaux fermés ne compte pas dans le nombre de places exigées.

➤ *Capacités de la zone UA*

Elle intègre quelques capacités de remplissage :

- sur 5 à 7 terrains non encore bâtis qui offrent une capacité d'environ une centaine de logements, en supposant une rétention foncière de 50 % d'ici 2030 ne libérant qu'un tiers des potentiels dans les 6 ans à venir, soit 30 à 40 logements.

- par division de terrains suffisamment grands pour permettre la construction d'une nouvelle habitation, (environ une trentaine de terrains). La rétention foncière moins forte et la suppression des COS sont de nature à offrir quelques opportunités au nombre d'une vingtaine.

- par le transfert probable en résidence principale d'un ¼ des logements (soit environ une soixantaine) composant les 45 résidences secondaires et la grande part des 180 logements vacants répertoriés dans cette zone.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone UC*

Très spécifiques, elles visent à maintenir l'harmonie d'un ensemble urbain de qualité.

Seules sont autorisées les évolutions des constructions dans des proportions réduites qui ne remettront pas en cause l'homogénéité de l'ensemble et leur caractère résidentiel.

Cette zone n'offre donc aucune capacité de construire nouvelle.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone UE*

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique, et notamment pour celle qui ne peut que difficilement trouver place dans le tissu à dominante de logements du fait des contraintes qu'elle engendre.

Les règles visent à s'adapter aux obligations de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet assujéti par :

- les obligations liées à la production qui induit des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes ;
- la volumétrie souvent importante des bâtiments ;
- les nécessités de circulation et de stationnements importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds .

Par ailleurs les activités économiques de restauration, hôtellerie qui doivent être privilégiés en centre ville y sont interdites conformément aux orientations du P.A.D.D.

Les commerces éloignées du centre ville y sont aussi interdites conformément au P.A.D.D. et ne sont donc autorisées qu'en zone UEA

Les I.C.P.E créant le plus de nuisances sont interdites en zone UEA, du fait de la proximité des habitations.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone AU*

Ces dispositions s'expriment par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation.

Il n'y a qu'une seule zone AU qui couvre la Z.A.C. Gilbert Pillet et qui est déjà en zone AU(a) au P.L.U. existant. Une partie de la desserte est réalisée mais pas encore achevée. Le faible remplissage de cette zone et l'état insuffisant des dessertes ne permettent pas de la considérer comme une zone Urbaine.

Elle est immédiatement urbanisable.

Les modalités d'urbanisation de cette zone ont été définies par une convention de ZAC. Le règlement et les orientations d'aménagement et programmation reprennent donc les dispositions du précédent P.L.U. sur les bases desquelles la convention a été contractualisée.

Toutefois pour favoriser une densification souhaitable commune sur toutes les parties urbaines, les emprises au sol ont été augmentées de 10%.

La zone se répartit en trois parties destinées à l'accueil de la restauration hôtellerie, de l'artisanat et du bureau.

Les dispositions reprennent aussi les prescriptions qui ont été définies au titre :

- de la proximité de la RN4, voie classée à grande circulation d'une part ;
- de la qualification des entrées de ville liées à la présence de la RD 32 d'autre part.

Une évolution a été apportée au schéma figurant les orientations d'aménagement et de programmation : la suppression de l'obligation de prévoir un développement de la zone d'activité vers l'Est, espace en milieu humide qui rentre dans la trame bleue où toute évolution vers de l'urbanisation est interdite.

La zone AU_b a été supprimée. Il s'agissait d'une zone d'urbanisation réservée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage qui a depuis été transféré à l'intercommunalité.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone A*

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole et reprend les dispositions du précédent règlement.

De plus, les exhaussements sont autorisés en frange de la RN4 pour permettre la réalisation d'un merlon antibruit à condition toutefois, conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, que cela ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole. Aucun de ces espaces ne couvre de milieux humides avérés.

➤ *Les principales dispositions réglementaires de la Zone N*

Dans cette zone de protection, aucune construction n'est autorisée du fait de nécessité de préserver strictement cet espace de grande valeur.

Seule, les exhaussements sont autorisés en frange de la RN4 pour, conformément au P.A.D.D., permettre la réalisation d'un merlon antibruit à condition toutefois, en application de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, que cela ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité forestière.

Les constructions existantes pourront connaître des adaptations conformément aux dispositions de la loi A.L.U.R.

La zone NL prend en compte une vaste zone de loisir répertoriée au S.D.R.I.F. Cette zone ne peut être considérée comme un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité, puisqu'il n'autorise aucune nouvelle construction.

Il s'agit uniquement d'acter de la vocation de loisir affichée au S.D.R.I.F. et conformément à la loi A.L.U.R, n'y sont autorisées que les adaptations des constructions existantes.

Les secteurs NG et NGA sont spécifiques et prennent en compte les aménagements et constructions du golf existant et qu'il est souhaitable de maintenir. La difficulté était de prendre en compte le parcours de golf dont on ne peut prétendre qu'il est de « taille limitée », mais qui doit pouvoir sans cesse évoluer pour s'adapter aux exigences de ce sport.

En conséquence sont créés :

- **un secteur NG** pour couvrir les aménagements du golf dans lequel aucune construction n'est autorisée: il ne s'agit donc pas d'un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Par contre y sont admis les affouillements et exhaussements de sol pour permettre les indispensables évolutions de parcours du golf;

- **un secteur NGA** cernant les bâtiments remarquables au sein du golf qui eux, forment un ensemble de taille limitée. Il s'agit donc ici d'un « STECAL » offrant des possibilités de renforcement des installations et constructions existantes, mais uniquement en appui des vocations existantes et donc pour un usage dépendant du golf ou de l'accueil touristique.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Répondant à la demande du maire de Gretz-Armainvilliers en date du 4 mai 2015, la Présidente du tribunal administratif de MELUN a procédé le 5 mai 2015 à la désignation des commissaires enquêteurs chargés de procéder à l'enquête publique (*Cf. copie en pièce jointe n°1*) :

- Monsieur André DUMONT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Monsieur François ANNIC, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

les deux figurant sur les listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur.

A la réception de la décision et conformément aux prescriptions du code de l'environnement (articles L.123-5 et R.123-4), le commissaire enquêteur titulaire a établi une déclaration sur l'honneur attestant ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération projetée et l'a adressée au tribunal administratif de MELUN.

4.2. MODALITÉS D'ENQUÊTE

4.2.1. Entretiens préalables à l'enquête

Après avoir pris contact avec la mairie de Gretz-Armainvilliers, le commissaire enquêteur titulaire a participé, le jeudi 21 mai 2015, à une réunion de présentation du projet de PLU dans les bureaux des services techniques.

Au cours de cette réunion présidée par le maire, il a récupéré un exemplaire papier du dossier technique et s'est fait préciser les points importants du projet de révision du PLU.

Les modalités d'enquête ont été également définies, en particulier la date limite d'affichage et de publication de l'avis d'enquête, les dates de début et de clôture d'enquête et les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur.

- **vendredi 29 mai 2015** : date limite de publication et d'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la ville ;
- **lundi 15 juin 2015** : date d'ouverture de l'enquête publique ;
- **vendredi 17 juillet 2015** : date de clôture de l'enquête publique ;
- **vendredi 24 juillet 2015** : date limite de notification des observations au pétitionnaire ;

- **15 jours après la notification des observations** : date limite de réponse du pétitionnaire ;
- **lundi 17 août 2015** : date programmée de remise du rapport du commissaire enquêteur hors prolongation accordée par le maire.

4.2.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique (*Cf. copie en pièce jointe n°2*)

A la suite de la désignation du commissaire enquêteur et de la définition des modalités d'enquête, le maire de Gretz-Armainvilliers a prescrit, par arrêté N°15-067 en date du 25 mai 2015, l'ouverture d'enquête publique portant sur le projet du PLU de la commune.

Dans cet arrêté, il a précisé les conditions de déroulement de l'enquête publique :

- l'objet de l'enquête ;
- la durée (33 jours consécutifs) et les dates d'ouverture (lundi 15 juin 2015) et de clôture d'enquête (vendredi 17 juillet 2015) ;
- la personne responsable du projet (Maire de Gretz-Armainvilliers) ;
- les identités du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant désignés par la Présidente du tribunal administratif de Melun ;
- le lieu de l'enquête (la mairie de Gretz-Armainvilliers) où le public pourra consulter le dossier d'enquête et formuler ses éventuelles observations :
 - sur le registre d'enquête, ouvert à cet effet et coté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
 - par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Gretz-Armainvilliers ;
 - par voie électronique via un lien figurant sur le site Internet de la commune (www.gretz-armainvilliers.fr) ;
- les horaires d'ouverture au public de la mairie ;
- les conditions de communication du dossier d'enquête, en particulier sa mise en ligne sur le site internet de la ville et la possibilité de le télécharger ;
- les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur ;
- les prescriptions de clôture de l'enquête (registre d'enquête et délai de rédaction du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur) ;
- les conditions de consultation par le public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- la décision que pourra prendre le conseil municipal aux termes de l'enquête ;
- la prescription d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4.3. PUBLICITÉ D'ENQUÊTE

4.3.1. Affichage légal

L'avis d'enquête publique en format A2 (*Cf. pièce n°2 du sous-dossier d'enquête n°1 et copie A4 en pièce jointe n°3*) ont été apposés en mairie et sur les 9 autres panneaux administratifs de la commune.

Le 29 mai 2015, le commissaire enquêteur s'est assuré de la réalisation de l'affichage auprès de la mairie de Gretz-Armainvilliers.

Le Maire a attesté de l'exécution de l'affichage de l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête, de la diffusion de l'avis d'enquête sur le site et les panneaux lumineux de la ville à compter du samedi 30 mai 2015 et jusqu'au lundi 17 juin 2013 inclus (*Cf. copie en pièce jointe n°4*).

4.3.2. Publications légales

L'avis d'enquête publique a été également publié dans les conditions légales et réglementaires dans les journaux locaux choisis par la mairie de Gretz-Armainvilliers, à savoir « Le Parisien édition 77 » et « Le Pays Briard ».

La première insertion a été faite (*attestation Médialex en pièce jointe n°5*) :

- le vendredi 29 mai 2015 dans les annonces judiciaires et légales du n°21996 du journal « Le Parisien 77 » (*Cf. pièce n°3 du sous-dossier d'enquête n°1*) ;
- le vendredi 29 mai 2015 dans les annonces légales du n°6665 du journal « Le Pays Briard » (*Cf. pièce n°4 du sous-dossier d'enquête n°1*) ;

La deuxième insertion a été faite (*attestation Médialex en pièce jointe n°6*):

- le mardi 16 juin 2015 dans les annonces judiciaires et légales du journal « Le Parisien 77 » (*Cf. pièce n°6 du sous-dossier d'enquête n°1*) ;
- le mardi 16 juin 2015 dans les annonces légales du journal « Le Pays Briard » (*Cf. pièce n°6 du sous-dossier d'enquête n°1*) .

4.3.3. Autres formes de publicité

L'avis de l'enquête publique a également été :

- mis en ligne sur le site internet de la ville de Gretz-Armainvilliers (*Cf. pièce jointe n°7*) ;
- diffusé sur les tableaux électroniques d'information de la ville ;

De l'ensemble des éléments rapportés supra, le commissaire enquêteur peut attester du respect des conditions légales et réglementaires de publicité de l'avis d'enquête.

4.4. Déroulement de l'enquête

4.4.1. Accueil du public

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, la population de la commune de Gretz-Armainvilliers, avisée par les différents supports de publicité, étaient invités à prendre connaissance du dossier d'enquête et à formuler leurs observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête (ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) et mis à leur disposition du lundi 15 juin au vendredi 17 juillet à la mairie de Gretz-Armainvilliers.

En outre, le dossier a fait l'objet d'une communication au public par voie électronique et mis en ligne sur le site sécurisé de la mairie (www.gretz-armainvilliers.fr) à l'adresse suivante (<https://drive.google.com/folderview?id=0B8HQUvHQ92twfmx3SWd0aHVhUW1QaGFXOVIQQlJKQjZKSskVIRFFvYTRIQ3dSGFDV3EzUVE&usp=sharing>).

Après consultation, les administrés de la commune avaient la possibilité de formuler leurs observations par voie électronique (article R.123-13 du code de l'environnement) via un lien figurant sur le site.

Dès réception, chaque courriel était agrafé au registre d'enquête.

4.4.2. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré en mairie de Gretz-Armainvilliers, les permanences aux dates et horaires arrêtés par le Maire de Gretz-Armainvilliers, à savoir :

- lundi 15 juin 2015 de 9h à 12h
- samedi 27 juin 2015 de 9h à 12h
- jeudi 2 juillet 2015 de 14h à 17h
- samedi 11 juillet 2015 de 9h à 12h
- vendredi 17 juillet 2015 de 14h à 17h

Ces permanences se sont déroulées sans incident et dans de bonnes conditions compte tenu du bon accueil réservé au commissaire enquêteur par la Directeur et les personnels des services techniques de la mairie de Gretz-Armainvilliers.

La salle mise à sa disposition du commissaire enquêteur était accessible par tout administré et suffisamment grande pour recevoir le public.

A la prise de service de sa première permanence, le commissaire enquêteur :

- a ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête ;
- a contrôlé la composition du dossier d'enquête publique ;
- a coté et paraphé toutes les pièces du dossier (*Cf. paragraphe I.4.*) ;
- a rencontré le Maire et le directeur des services techniques pour compléter son information.

A la prise de service de chacune des autres permanences, le commissaire enquêteur :

- a consulté le registre d'enquête pour recueillir les courriers et les éventuelles observations du public ;
- s'est assuré que le dossier d'enquête était complet ;

- s'est informé des consultations du dossier et des éventuels courriers et appels téléphoniques reçus.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu les visites suivantes :

- M. FERREIRA Louis Philippe, propriétaire de la parcelle cadastrée D2375 divisée en 2 lots (n°2648 et n°2649), résidant 1, avenue des Bruyères qui a formulé l'observation n°1 ;
- M. ROBERT Gérard, de la résidence du 19 mars 62 qui a formulé l'observation n°5 ;
- M. GREMILLET Paul du cabinet Patrimoine Extension, représentant M. DEL FAVERO (propriétaire des parcelles D1833, D2242 et D2241, rue des Saules) et auteur de l'observation n°6 ;
- M. CHEVALIER Charles-Henry, représentant l'entreprise CONNAN, auteur de l'observation n°7 ;
- M. Jean-Claude BINARD, venu se renseigner sur le nouveau projet de P.L.U ;
- M. Jean-Claude CHAPOTOT demeurant 5, rue Georges Wodli qui est venu consulté le dossier d'enquête et n'a pas formulé d'observation ;
- M. Abdel BEN KHADI, parcelle cadastrée n°236 au 43, avenue Buffon à Gretz, venu se renseigner sur les règles futures de construction des ouvrages autres que la construction principale (abri de jardin en fond de parcelle) ;
- M. et Mme DEL FAVERO, propriétaire des parcelles D1833, D2242 et D2241, rue des Saules ;
- M. MAGE, apparenté écologiste, auteur des observations n°8 et 9 ;
- M. GROSSIER Eric, propriétaire d'une parcelle au 25, avenue Clément Ader à Gretz, ayant formulé l'observation n°10 ;
- M. PHELIPPEAU Olivier, qui au nom du « CENTRE VÉDENTIQUE RAMAKRISHNA » a déposé un courrier (observation n°15) ;
- M. ROY Philippe, président de l'association R.E.N.A.R.D qui dès sa première visite a remis en cause le projet de révision du P.L.U et est auteur des observations portant les numéros 3, 13, 16 (comprenant 13 interrogations ou contre-propositions) et 17 ;
- M. SANTERRE Christian, demeurant 12, rue du Docteur Hutinel, qui a formulé l'observation n°18 ;
- Mme PALOMARES, membre de l'association R.E.N.A.R.D qui a formulé l'observation n°19.

3.4.3. Clôture d'enquête

Le 17 juillet, à la fin de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête, clos et signé le registre d'enquête.

Il a ensuite dressé le procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête (*copie en annexe II*) et l'a notifié à M. GARCIA, maire de Gretz-Armainvilliers, lors d'un entretien à la mairie le mercredi 22 juillet 2015 à 14 heures.

Les réponses apportées aux observations par le Maire (*copie en annexe III*) lui ont été retournées par courrier postal en recommandé avec avis de réception le 28 août 2015.

Les congés estivaux n'ayant pas permis à la commune de répondre plus tôt, Monsieur le Maire a octroyé au commissaire enquêteur un délai supplémentaire de 15 jours à la réception du mémoire en réponse pour rendre son rapport et ses conclusions motivées (*Cf. copie courriel pièce jointe n°8*).

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. COURRIERS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

Au cours des 33 jours effectifs d'enquête, du lundi 15 juin au vendredi 17 juillet 2015 inclus, seize personnes (16) dont M. CHEVALIER Charles-Henri, au nom de l'entreprise CONNAN, propriétaire du Parc de Vignolles », M. PHELIPPEAU Olivier, au nom du « CENTRE VÉDÉNTIQUE RAMAKRISHNA », M. Zeidoun EL SAYED, responsable Gestion du Domaine d'Armainvilliers, M. Gérard LAIN, président de l'association du 19 mars et M. Philippe ROY, président de l'Association R.E.N.A.R.D, se sont prononcés sur le projet de révision du P.L.U de la commune et ont formulé vingt et une observations (21).

Parmi ces observations, **quinze (15)** ont été transcrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Gretz-Armainvilliers, **une (1)** a été adressée par courrier postal et **cinq (5)** par voie électronique.

Le commissaire enquêteur n'a été saisi, par ailleurs, d'aucune autre observation écrite ou verbale.

Les observations consignées au registre d'enquête (joint au dossier d'enquête) ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur formulation.

5.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.2.1. Constat

De ces observations, il ressort que le président de l'association R.E.N.A.R.D remet en cause le projet de révision du P.L.U de la commune pour les motifs suivants :

- son association agréée pour la protection de l'environnement n'aurait pas été associée à l'élaboration du projet de P.L.U malgré sa demande ;
- le projet de révision du P.L.U est basé sur le S.Co.T de la Frange Ouest du Plateau de la Brie alors que ce document n'a pas pris en compte la commune de Gretz-Armainvilliers qui ne faisait pas partie de son périmètre lors de son élaboration ;
- le projet de P.L.U ne lui paraît pas compatible avec le S.D.R.I.F.

En outre, les occupants de la résidence du 19 mars 1962 se déclarent opposés au classement en zone UB des parcelles 511, 512 et 513 pour les raisons suivantes :

- elles forment une partie boisée dense constituée d'arbres de grande hauteur et abritant actuellement une faune et une flore très riches ;
- elles constituent un écran efficace contre les nuisances sonores de la N4 et de la zone d'activités Eiffel.

Pour le reste, il convient de retenir :

- les contre-propositions émanant des propriétaires du Domaine d'Armainvilliers, du Parc de Vignoles et du Centre Védantique Ramakrishna situés en zone N ;
- les observations et contre-propositions des propriétaires de parcelles qui remettent en cause la délimitation du zonage et les contraintes de constructibilité subséquentes imposées à leurs parcelles se situant en zone N et UB.

5.2.2. Contenu, réponses du maire et commentaires du commissaire enquêteur

Leur contenu, les réponses apportées par le maire de la commune et les commentaires du commissaire enquêteur sont repris ci-dessous :

- OBSERVATION N°1 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE LUNDI 15 JUIN EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. LOUIS PHILIPPE FERREIRA, RESIDANT AU 1, AVENUE DES BRUYÈRES :

« Dans le cadre de l'enquête publique, je propose d'étendre le secteur de la zone UA, qui s'arrête à la limite de ma copropriété, cadastrée n° D 2375, jusqu'à la rue des Bruyères (cette limite me paraît plus cohérente). Ci-joint extrait du plan cadastral. »

➤ Réponse du Maire :

AVIS Défavorable à la demande, la limite fixée est cohérente en créant une mixité de l'ilot.

➤ Commentaire du commissaire enquêteur :

La décision relève de la responsabilité de la commune. Toutefois, une limite de zone arrêtée à hauteur d'une voie communale offrirait une meilleure lisibilité pour les

administrés et, en l'espèce, aurait comme autre avantage d'ouvrir le secteur à une densification plus forte (zone UA) et, ainsi, de mieux répondre aux orientations du SDRIF imposant une augmentation de la densité en logements.

- OBSERVATION N°2 : FORMULÉE LE LUNDI 15 JUIN PAR COURRIEL ADRESSÉ AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, PAR M. PAUL GREMILLET DU CABINET PATRIMOINE EXPANSION DE CHANTELOUP EN BRIE :

« Monsieur le commissaire enquêteur. Nous n'avons pu nous déplacer ce jour pour l'un de nos clients. M. **DEL FAVERO** qui possède 4152 m² de terrain autour de sa maison cadastrée D n°1833. Cette propriété s'est constituée au cours des ans, à la suite de différentes donations. Les propriétaires envisagent de démolir un garage afin de pouvoir créer un lotissement. Compte tenu du PLU à venir, nous lui avons indiqué qu'il était préférable de connaître la nouvelle réglementation émanant du dossier que vous avez en charge. Nous vous indiquons que nous serons présents à votre prochaine permanence, le 27 juin à 9h00, et souhaitons que vous puissiez nous présenter les possibilités offertes par le nouveau PLU et les éventuelles modifications susceptibles d'être annotées, pour pouvoir répondre favorablement aux aspirations des époux **DEL FAVERO**».

➤ **Réponse du Maire :**



rue des Saules

Le terrain est classé en zone UB. Il se dessert sur une voie bordée de pavillons, tous classés en zone UB. Un classement en zone UA permettrait la création d'un immeuble de logements collectifs nettement plus haut que les constructions du secteur pavillonnaire, avec une emprise au sol de 60% alors qu'elle est limitée à 30% tout autour en zone UB. Il est de plus inopportun d'aller desservir un immeuble collectif sur la rue des Saules. Pour toutes ces raisons, la commune est défavorable au classement en zone UA de ce terrain.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune. Toutefois, la réponse apportée par le Maire apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- OBSERVATION N°3 FORMULÉE LE MARDI 16 JUIN PAR COURRIEL ADRESSÉ PAR M. PHILIPPE ROY, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D DONT LE SIÈGE EST 3, RUE DES AULNES À ROISSY-EN-BRIE :

« Notre lettre recommandée avec accusé de réception du 13 mai 2013 n'a à ce jour reçu aucune réponse. Au moment où commence l'enquête publique nous ne savons pas comment résoudre cette difficulté dont nous souhaitons nous entretenir avec vous et le commissaire enquêteur.

Le refus de consultation nous paraît constituer un vice de forme important de la procédure dont nous ne connaissons pas la manière d'y remédier. Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement.

En pièce jointe figure copie de la lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 084 680 5935 6 adressée le 29 juillet 2013 dans laquelle le président de l'association **R.E.N.A.R.D** : demande à être consulté sur le projet d'élaboration du PLU en qualité d'association agréée de protection de l'environnement au titre de l'article L.141-1 du code de l'environnement ; demande à recevoir une copie complète du dossier du PLU dans sa version provisoire la plus actuelle, une copie du porter à connaissance du préfet et une copie de la délibération du conseil municipal décidant de l'élaboration du PLU, définissant les objectifs poursuivis et choisissant les modalités de concertation.»

➤ **Réponse du Maire :**

Les demandes de l'association « renard » ont été satisfaites, les documents demandés leurs ont été transmis (CF lettres et avis de réception postal)

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance des documents (copie de la lettre du maire en date du 29 août 2013, copie de la page de l'état du courrier expédié par la

commune à la date du 31 août et de l'avis de distribution de la poste daté du 4 septembre 2013) permettant d'établir que le CD ROM contenant le projet de PLU a bien été adressé en recommandé avec avis de réception au siège de l'Association R.E.N.A.R.D et distribué par la poste.

Si aucune signature du destinataire ne figure sur l'avis de réception et peut laisser planer un doute sur sa remise effective, la commune ne peut pas en être tenue pour responsable.

En conséquence, le commissaire ne considère pas comme fondé le refus de consultation avancé par le président de l'association « R.E.N.A.R.D » pour remettre en cause le projet de P.L.U.

- OBSERVATION N°4 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE 23 JUIN PAR M. JEAN-PIERRE HERNANDEZ, RÉSIDANT 41, RUE DE LA FONTAINE :

« Comment couvrir une terrasse dans une maison sans garage et sans possibilité d'en faire ? Il s'agit de couvrir une terrasse de 13 m² pour faire un salon dans une maison de 130 m² achetée il y a 20 ans. »

➤ **Réponse du Maire :**

AVIS Défavorable à la demande, les places de stationnements correspondant à l'extension ne sont pas créées.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune.

- OBSERVATION N°5 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE SAMEDI 27 JUIN PAR M. GÉRARD ROBERT, RÉSIDENCE DU 19 MARS :

« Les parcelles n° 511,512 et 513 vont passer en zone UB. Ces parcelles sont plantées de grands arbres. Même le respect des espaces naturels pour les voisins (même pour les terrains privés). Coulee verte ? Espace urbain préservé si constructible ex Np. Si possible densité réduite ex : 10 à 15 maisons 100 m². Merci de bien vouloir m'informer.

PS : densité sur 1ha 1000 à 1500 m² au total en préservant un maximum d'arbres.»

➤ **Réponse du Maire :**



Il est très courant de voir les voisins ne pas apprécier que le terrain à côté de chez eux se construise... et pourtant, il faut bien que se bâtissent des habitations pour satisfaire le manque de logements et satisfaire donc les orientations du S.D.R.I.F. qui imposent une augmentation de la densité en logements.

Ce terrain est certes boisé, mais ce ne sont majoritairement que des baliveaux ou de jeunes arbres. Il n'y a quasiment aucun arbre d'envergure, sauf quelques sujets d'intérêt moyen à l'entrée sud.

Le terrain est desservi par les réseaux et la voirie. Il est occupé par une construction précaire. Il appartient donc incontestablement à l'enveloppe urbaine et pour le maintenir

inconstructible, il faudrait une motivation d'intérêt général.

Il ne semble pas abriter une faune ou une flore remarquable... Nous n'en avons pas repéré. Si les riverains prétendent du contraire, ils doivent donner des informations précises et attestées. De plus ce terrain restera bordé sur l'espace vert limitrophe, d'une bande arborée qui permettrait, le cas échéant, aux espèces remarquables de prospérer sur le site.

Il n'y a pas matière à justifier de maintenir un espace végétal urbain ou d'étendre la coulée verte, vu l'ampleur de ce type espaces à proximité immédiate et de la bande arborée limitrophe qui subsistera.

Il n'est plus possible depuis la loi A.L.U.R de limiter ni la superficie des terrains, ni le coefficient d'occupation du sol.

Par ailleurs, la commune a une obligation au titre du S.D.R.I.F, d'organiser une augmentation de sa densité en logements. Pour rappel, elle a fait le choix d'ouvrir à la construction quelques terrains

comme celui-ci pour en contre partie, préserver son caractère pavillonnaire en y limitant la densification.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Les arguments apportés par la commune semblent justifier le passage en zone UB de trois parcelles cadastrées 511, 512 et 513 actuellement situées (apparemment à tort) en zone Np, zone qui selon le règlement actuel correspond à des espaces naturels non boisés, souvent traités et entretenus sous forme de parc, golfs ouverts ou non au public.

Néanmoins pour les habitants de la résidence du 19 mars, le bois en question abriterait une faune et une flore remarquable et constituerait un écran aux nuisances sonores causées par l'important trafic routier de la RN4, à l'origine d'un projet communal de réalisation d'un merlon antibruit en frange de cette route nationale.

Le commissaire enquêteur recommande donc à la commune de s'assurer que :

- d'une part le bois n'abrite pas de faune ou de flore remarquable à sauvegarder ;
- le ou les permis de construire attachés aux parcelles concernées permettront de conserver un écran d'arbres suffisant pour épargner les riverains d'une partie des nuisances sonores émanant de la RN4.

- OBSERVATION N°6 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE 27 JUIN PAR M. PAUL GREMILLET DU CABINET PATRIMOINE EXPANSION DECHANTELOUP EN BRIE, REPRÉSENTANT M. DEL FAVORO :

« Observe qu'en fonction de la surface de 4152 m² accessible par la rue des Saules, la maison actuelle devrait faire éventuellement l'objet d'une démolition. Ceci aboutit à un sol libre. Nous souhaitons être intégrés dans la zone UA plus en adéquation que la zone UB.»

➤ **Réponse du Maire :**

Idem à l'observation N°2, AVIS Défavorable à la demande, la parcelle reste intégrée à la zone UB, l'accès à cette parcelle en fond d'impasse n'est pas adapté à une densification comme souhaité par ce propriétaire.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune.

- OBSERVATION N°7 : FORMULÉE PAR LA SOCIÉTÉ CONAN REPRÉSENTÉE PAR M. CHARLES-HENRI CHEVALIER, MANDATÉ PAR MME ANNE-CHRISTINE BERTHIER, DIRIGEANTE DE L'ENTREPRISE PROPRIÉTAIRE DU « PARC DE VIGNOLLES », PAR COURRIER AGRAFÉ AU REGISTRE D'ENQUÊTE :

« Demande que le terrain de 32 ha, actuellement en zone N, évolue vers l'ancien règlement de la zone Np pour permettre d'accueillir des équipements, des installations et aménagements liés aux loisirs, à la promenade, la détente ainsi que les équipements et constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces activités, qui s'intégreront au site naturel.

Le projet d'Eco Parc de Vignoles utilisera les anciens accès du Château par la voie communale n°5 ainsi que par la RD 32 longeant la voie.

Ce projet prévoit trois hameaux (agricole, artisanal, loisirs) disposés dans une bande de 100 m des voies actuelles (RD32, VC n°5) ce qui équivaut à 8 hectares sur 32, soit 25% du terrain, le reste restant vierge de toute construction.

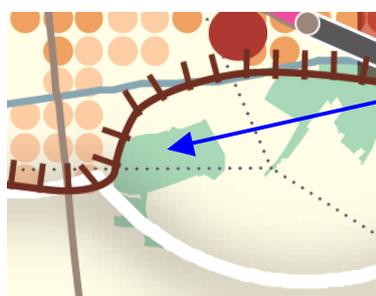
Ce projet permettra de pérenniser ce terrain dans sa vocation naturelle tout en permettant de le valoriser et de l'entretenir.

Un dossier, une plaquette avec DVD et l'ancien PLU de la zone Np ont été agrafés page 7 du registre.

Une présentation du projet a déjà été faite à M. le Maire et à la région Île de France.

➤ **Réponse du Maire :**

AVIS Défavorable à la demande, la parcelle est en zone naturelle (classé en zone N avec une trame d'espace boisé classé) dans tous les documents d'urbanisme et ce projet n'est pas compatible.



Au S.D.R.I.F, le terrain est :

1. en « espace boisé et naturel ». Ces espaces ont vocation à être préservés. Ils ne peuvent recevoir que :

- le passage d'infrastructures ;

- une exploitation de carrière, sous réserve d'un retour à un espace naturel après exploitation. D'autres projets peuvent être autorisés à titre exceptionnel, sous réserve de compensation. Mais le S.D.R.I.F ne donne aucune indication sur la nature possible de ces projets...

2. Bordé par un front urbain qui a pour objet de fixer une frontière à l'urbanisation, préserver les unités boisées, mais aussi offrir un accès aux espaces ouverts et permettre le retour de nature en ville.... ces fronts urbains interdisent toute nouvelle urbanisation au delà du redent.

Au vu du S.D.R.I.F, l'aménagement d'espace de loisir semble donc possible sur ce terrain, si tant est qu'il n'est pas accompagné de constructions autre que pour la fréquentation du public ne remettant pas en cause l'espace naturel. Les accueils touristiques d'hébergement ne sont donc pas possibles.

Par ailleurs, le terrain étant en grande partie en zone humide de classe 3 (zone humide potentielle), il conviendrait, avant toute prise en compte d'un projet, de démontrer que le terrain n'est pas en zone humide ou sinon que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à cette zone humide.

Enfin la création d'un espace de loisir à cet emplacement n'est pas prévue au P.A.D.D. Il faudrait donc reprendre l'arrêt du projet.

AUSSI, il convient de ne pas prendre en compte ce projet dans le cadre du présent P.L.U. S'il devait se concrétiser, il faudra que des études en définissent les modalités précises de réalisation et ses impacts, et que soit démontré son caractère d'intérêt général, qui permettront alors de le prendre en compte dans le cadre d'une mise en compatibilité du P.L.U.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune et les arguments présentés par le maire pour justifier sa décision tiennent compte des orientations du S.D.R.I.F.

- OBSERVATION N°8 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE 10 JUILLET PAR M. MAGE :

- n°1 : « M. MAGE, apparenté écologiste, s'oppose au projet d'éco parc du parc de Vigolles et souhaite que le PLU reste en l'état.

Sous prétexte d'écologie, ces travaux transforment des terrains forestiers en terrains de loisirs, impropres à la faune.

L'Île de France est déjà grignotée par Disney, il faut préserver au maximum les forêts.

➤ **Réponse du Maire :**

Voir ci-dessus, observation 7.

- n°2 : « M. MAGE voudrait savoir si la parcelle 134-135 (un parking) derrière le monument aux morts avait les autorisations nécessaires au moment de sa construction. En effet, cette parcelle se situe en zone NL.

➤ **Réponse du Maire :**

Ceci n'a aucun rapport avec le dossier de projet de P.L.U mis à l'enquête. Il peut toutefois apporter les éléments de réponse suivants à cet administré : il n'existe pas de zone NL au P.L.U actuellement opposable et le terrain y est classé en zone NP. Dans cette zone sont explicitement autorisés les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, dont les aires de stationnements d'au moins 10 unités.

Le petit parc de stationnement évoqué à été créé sur une parcelle RFF dans le cadre d'une convention en 2008 aucune demande n'a été faite à cette époque mais une régularisation est toujours possible vis-à-vis du PLU.

- n°3 : M. MAGE remarque que le dessin de la parcelle UA5, 76 rue de Paris, ne correspond pas à l'état actuel des constructions, des bâtiments ayant été rajouté.

➤ **Réponse du Maire :**

Il n'appartient pas à la commune d'effectuer la mise à jour du cadastre. Cela lui en est même formellement interdit. Tout administré qui constate une erreur peut le signaler au service du cadastre.

- n°4 : D'autre part, il souhaite que le cèdre remarquable abattu récemment sur cette parcelle soit replanté à l'identique pour faire le pendant de l'autre arbre situé en face de la rue.»

Ceci n'a aucun rapport avec le dossier de projet de P.L.U mis à l'enquête.

Effectivement l'arbre est repéré comme « remarquable à protéger » mais présentait un danger de par son état sanitaire, toutefois une mise en demeure pour replanter pourra être faite.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par le Maire à M. MAGE n'appellent pas de commentaires de la part du commissaire enquêteur.

- OBSERVATION N°9 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE 11 JUILLET PAR M. MAGE EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

« M. MAGE, venu se renseigner à la permanence, voudrait savoir pourquoi la pointe triangulaire de l'autre côté de la voie ferrée passe de la zone UB à la zone UEa. »

➤ **Réponse du Maire :**

Il s'agit de trois habitations qui sont actuellement au sein d'une zone d'activité économique. Plutôt que d'imposer la pérennisation de cette situation, ce zonage permet, en cas de volontés des propriétaires de changer la destination de leurs bâtiments, de le faire au bénéfice de l'activité économique.

Il est rappelé que le P.L.U n'a pas d'effet rétroactif et que ce classement n'empêche nullement leur maintien en logement. Il offre simplement une possibilité de reconversion logique du fait de la localisation de ces parcelles, que le classement en zone UB interdirait.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune. Toutefois le passage en zone UEa de cet îlot avancé de trois habitations apparaît plutôt comme une mesure pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- OBSERVATION N°10 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE 11 JUILLET PAR M. ÉRIC GROSSIER, RÉSIDANT 25, AVENUE CLÉMENT ADER, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

« Peut-on faire apparaître dans le futur règlement de la zone UB une interdiction formelle de louer sa maison et/ou son terrain à des fins commerciales bruyantes (autre que l'habitation).

Nous vivons dans cette zone notamment pour son calme, gravement perturbé depuis les tournages de films, clips de Rap et autres. »

➤ **Réponse du Maire :**

Le P.L.U ne peut régenter l'utilisation ponctuelle des constructions existantes.

Par contre le changement de destination d'une construction (et non pas son utilisation temporaire) pour la transformer en un bâtiment destiné à recevoir une activité économique nuisante est d'ores et déjà interdite au projet de P.L.U en zone UB : « sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat. »

La commune souhaiterait aussi renforcer cette interdiction rendant impossible la transformation de construction ou la mise à disposition locative pour des activités bruyantes et perturbantes type mariage, tournage cinématographique...

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune. Toutefois la réponse apportée devrait satisfaire l'auteur de l'observation.

- OBSERVATION N°11 : FORMULÉE PAR M. JAHANI, PROPRIÉTAIRE DU DOMAINE D'ARMAINVILLIERS, PAR COURIER POSTAL DE 2 PAGES ADRESSÉ EN RECOMMANDÉ AVEC AR ET RÉCEPTIONNÉ PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 11 JUILLET:

« M. JAHANI est propriétaire depuis 2008 d'une propriété (appelée communément Domaine d'Armainvilliers) d'environ 1030 hectares dont 400 de forêts. La part du domaine située sur le territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers, détenue par la SCI Armainvilliers, couvre 18% du territoire communal.

M. JAHANI déclare partager les orientations suivantes du Maire et du conseil municipal :

- densification et requalification du centre du bourg existant ;

- appui aux commerces de centre-ville ;

- développement d'emplois diversifiés sur le territoire communal afin de diminuer le ratio préoccupant de migrations alternantes ;

- création d'un grand équipement de loisirs ;

- participation à l'effort national de création de nouveaux logements aux abords des gares ferroviaires, et donc, en l'occurrence, de la gare de Gretz-Armainvillers ;
- améliorations des liaisons routières, en particulier avec la RN4 mais également avec la francilienne ;
- amélioration des conditions de trafic dans l'agglomération ;
- attention particulière aux principes de développement durable ;
- valorisation des paysages, y compris dans les propriétés privées.

Face à ces principes, le propriétaire propose les potentialités qu'offre sa propriété, au nord de la voie ferrée.

Il propose de réaliser une continuité urbaine (un village durable, intelligent et connecté d'environ 40 ha au cœur duquel il existe une ancienne régie de 4800 m², un magnifique patrimoine architectural du 19^{ème} siècle) située du côté nord de la voie ferrée à 200 m de la gare et présentant donc une forte logique d'agglomération, un développement non négligeable de l'habitat et de l'emploi à tous les niveaux à proximité du centre-ville, ses commerces et la gare.

Il souhaite examiner concrètement ce projet en concertation avec les municipalités et le conseil général. Ce projet de « Biodôme de Paris », espace ludique et pédagogique à destination du grand public autour des grands thèmes de la diversité, de la faune, de la flore, des énergies naturelles, des éléments d'attraction et pourvoyeur d'emplois, se situerait sur une parcelle de 30 ha (en jachère) face à la gare communément appelée « La souche ».

L'ensemble respecterait les espaces boisés et les règles de l'énergie positive (géothermie et solaire notamment) ainsi que celles de l'éco-construction en répondant à toutes les exigences de la norme RT 2012.

Les prairies situées en face de la gare RER (ligne E) représentent à l'évidence une opportunité foncière remarquable pour la commune et la région du fait de sa proximité et de sa disponibilité immédiate tout en respectant la continuité écologique et la qualité de l'ensemble du site.

Le propriétaire est prêt à étudier toute cession gratuite de terrains nécessaires à l'amélioration des infrastructures routières, des liaisons ferroviaires ainsi qu'à l'implantation des équipements publics.

Le PLU dans sa version révisée fait porter tout l'effort sur la partie sud du bourg et des terrains avoisinants où il y a un bâti compliqué, pas de maîtrise foncière, des problèmes d'accès, aucune perspective de continuité de la ligne d'agglomération au nord de la voie ferrée, apte à apporter une amélioration au service rendu aux usagers de la ligne.

Le patrimoine naturel et bâti de sa propriété, en devenant accessible à la population existante, apporterait de nouveaux services et de nouvelles potentialités à caractère social, économique et culturel.

Conclusion : avis négatif sur la révision du PLU qui n'apporte pas de solutions concrètes nécessaires à moyen et long terme à la commune.

➤ **Réponse du Maire :**

Il s'agit là d'une proposition d'envergure qui remettrait en cause fondamentalement l'ensemble du P.L.U.

On en peut que regretter, alors que le P.L.U a été mis à la concertation longuement, que cette personne ne se soit pas exprimée plus avant. En effet, une telle proposition ne peut être étudiée au stade de l'enquête publique, si tant est qu'elle pourrait être estimée souhaitable, ce qui ne va pas de soit. En effet,

- ce projet n'est pas compatible avec le S.D.R.I.F, qui ne prévoit, autour de la gare, qu'une possibilité de « fort potentiel de densification ».

Cette notion s'entend uniquement au sein des espaces urbanisés. Elle couvre la densification du bâti et la mobilisation d'emprises mutables à l'intérieur de ces espaces urbanisés.

Or, à proximité de la gare, la partie du terrain concernée ne comprend pas de construction et ne peut être assimilée à de l'espace urbain. La partie qui comprend des constructions est en frange ouest de la limite communale et est donc éloignée de la gare et de son potentiel de densification.

- il serait fort dommageable pour la qualité de l'environnement, du paysage et du patrimoine de construire sur ce domaine que le S.D.R.I.F classe en zone paysagère de loisir.

Ce projet n'est pas compatible avec le S.D.R.I.F et ne peut donc être pris en compte.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur**

La décision relève de la responsabilité de la commune et les arguments présentés par le maire pour justifier sa décision tiennent compte des orientations du S.D.R.I.F.

- OBSERVATION N°12 : FORMULÉE PAR M. ROBERT TCHAMBAZ, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DU 19 MARS, PAR COURRIEL RÉCEPTIONNÉ LE 15 JUILLET À L'ADRESSE DÉDIÉE DU SITE DE LA MAIRIE :

« En tant que résident de la commune de Gretz-Armainvilliers et président de l'association du 19 mars, je trouve étonnant la possibilité de la mairie de procéder à la suppression d'un bois de 350 arbres à proximité de la mare pinçon. Tout ceci en contradiction totale avec le souhait du maire de protéger l'écrin naturel de notre commune. »

➤ **Réponse du Maire :**

Si la personne s'exprime en tant que résident, il convient de se rapporter l'observation n°5 ci-dessus.

Il s'agit de l'Association syndicale des colotis de la résidence du 19 mars jouxtant le projet, l'intégration de cette parcelle en UB est un choix municipal au même titre que celui qui a permis la création de la « résidence du 19 mars ».

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Se reporter au commentaire du commissaire enquêteur concernant l'observation n°5.

- OBSERVATION N°13 FORMULÉE LE JEUDI 16 JUILLET PAR M. PHILIPPE ROY, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D, PAR COURRIER D'UNE PAGE ADRESSÉ AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET COLLÉ PAGE 12 DU REGISTRE :

« M. ROY signale une erreur sur la prise en compte de documents supérieurs pour l'élaboration du PLU de Gretz-Armainvilliers.

Il déclare que la révision du P.L.U s'est faite sur des bases erronées, notamment suite à l'intégration de Gretz-Armainvilliers à la communauté de communes des Portes Briades.

Le P.L.U se met en compatibilité avec la S.Co.T de la Frange Ouest du Plateau de la Brie alors que le S.Co.T en question n'a pas pris en compte la ville de Gretz-Armainvilliers lors de son élaboration.

La ville ne fait pas partie du Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation de la Frange Ouest du plateau de Brie et ne fait donc pas partie du territoire d'étude du S.Co.T. Le P.L.U ne peut donc se mettre en compatibilité avec un document supérieur auquel la commune n'est pas intégrée.

La ville de Gretz-Armainvilliers n'étant pas actuellement comprise dans aucun périmètre de S.Co.T en application, le P.L.U doit se référer directement aux dispositions du S.D.R.I.F. 2030.

La prise en compte de tout autre document supérieur auquel la commune de Gretz-Armainvilliers n'est pas intégrée compromet la légalité du P.L.U en cours d'élaboration.

Pour ces raisons, nous suggérons l'annulation de l'enquête publique en cours et de revoir le projet de P.L.U afin d'assurer sa compatibilité au S.D.R.I.F 2030. »

➤ **Réponse du Maire :**

La pièce intitulée « procédure et évolutions du projet après l'enquête » explicite ce point en page 5 et début de page 6. Il a donc été clairement affiché que suite à l'enquête, le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte le S.D.R.I.F et non pas le S.Co.T.

Cette pièce du dossier d'enquête publique explicite les grandes lignes de cette justification en présentant les données attestant de cette compatibilité.

Si la remarque mettant en avant la nécessité de se référer au S.D.R.I.F et non au S.Co.T est tout à fait fondée, les conclusions visant à imposer de reprendre l'enquête en prétendant que ce point n'a pas été soumis à enquête, est erronée.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le document auquel le maire fait référence figure en pièce n°3 du sous-dossier n°2 du dossier d'enquête. Les copies des pages 5 et 6 font parties du document figurant en annexe I du présent rapport. Conformément aux instructions du Préfet dans son avis sur le projet de P.L.U., la commune s'engage à apporter les mesures correctrices pour rendre le PLU compatible avec les orientations du S.D.R.I.F.

- OBSERVATION N°14 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR M. PIERRE FIXMER, RÉSIDANT 22 BIS, AVENUE DES OMBRAGES) :

« Sur le plan zonage et secteurs urbain, il est prévu un emplacement réservé numéroté trois (3) qui est censé accueillir une voie de désenclavement entre le PN1 et la PN 2 de la ligne RER Eole.

Or sur le plan, une erreur graphique ne fait pas communiquer cet emplacement avec la voie publique impasse Balzac.

Pour que cet emplacement réservé soit réellement opérationnel, il faut qu'il soit prolongé jusqu'à la partie publique de cette impasse. »

➤ **Réponse du Maire :**

AVIS favorable à la demande.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur**

La réponse apportée par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- OBSERVATION N°15 : FORMULÉE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR M. OLIVIER PHELIPPEAU, REPRÉSENTANT L'ASSOCIATION CENTRE VEDANTIQUE RAMAKRISHNA, QUI A REMIS AU COMMISSAIRE NEQUÊTEUR UN COURRIER DE 4 PAGES SIGNÉ DU SECRÉTAIRE DE L'ASSOCIATION ET AGRAFÉ PAGE 15 DU REGISTRE :

- n°1 : *« Dans ce courrier, le secrétaire de l'association dont le siège se situe 64 boulevard Victor Hugo, fait observer que le P.L.U existant dans son article N2, laisse explicitement la possibilité d'étendre la bâtiment C de 200 m² dans la bande de 35 m par rapport au boulevard Victor Hugo, zone urbanisée sur toute sa longueur, et que les projets d'extension sont déjà engagés dans ce sens.*

➤ **Réponse du Maire :**

Une demande de PC nous sera déposées très prochainement, demande à laquelle nous ne nous opposerons pas si c'est compatible avec le PLU en vigueur.

- n°2 : *Selon le nouveau PLU, la propriété serait soumise aux règles des zones A et NL, sans aucune mention sur la capacité d'étendre le bâti existant pour les besoins des activités du centre. Toute construction serait impossible excepté « l'adaptation de l'existant » (zones A et NL), les logements de fonction et les ouvrages techniques (zone A).*

Il demande que cette possibilité d'agrandir de 200 m² la surface pour leurs activités soit maintenue et si possible portée à 400 m² pour les raisons suivantes :

- *le centre est une association d'intérêt général, installée en France depuis 70 ans, qui propose l'enseignement de l'antique philosophie de l'Inde et est ouvert, sans discrimination, à tous ceux qui partagent cet esprit d'ouverture ;*

- *depuis son installation, le centre s'est efforcé de préserver le patrimoine immobilier, le processus d'acquisition en cours de 2 ha de forêt contigus à la propriété en témoigne ainsi la gestion sur place d'une exploitation agricole avec vaches, ruches, potager et verger ;*

- *la préservation de l'environnement, la conservation et la valorisation de leur patrimoine ainsi que les besoins actuels du public nécessitent d'en couvrir les frais en augmentant et en modernisant les capacités d'accueil du centre pour les séminaires (salles de pratique du yoga, hébergement, repas...) ;*

- *le rayonnement national et international du centre contribue au rayonnement de la ville de Gretz-Armainvilliers et sa fréquentation à son activité économique ;*

- *le projet d'extension ne crée aucun accès supplémentaire et aucun surplus de véhicules sur le domaine public.*

Pour toutes ces raisons, le maintien de la possibilité d'extension du centre ne dénaturerait pas le nouveau PLU ».

➤ **Réponse du Maire :**

Depuis l'arrêt du projet de P.L.U, l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme a été modifié en octobre 2014. Alors que suite à la loi A.L.U.R, les constructions en zone A ou N, ne pouvaient connaître que des « adaptations », désormais sont autorisés de droit,

- les extensions des habitations existantes

- les changements de destination sans extension, des constructions existantes signalées au document graphique.

Tout d'abord, il convient donc de transcrire de manière généralisée ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones A et N.

Ensuite vis à vis de la demande ci-dessus, ces nouvelles dispositions sont sans effet, puisqu'il s'agit d'autoriser une extension d'une construction existante qui n'est pas une habitation.

Dans ce cas, il conviendrait de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

« Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

Dans le cas où une demande nous parviendrait après la mise en place du nouveau PLU celle-ci serait refusée, mais nous ne ferons pas valoir de sursis à statuer si elle nous parvient alors que le PLU actuel est toujours en vigueur, c'est un engagement de la commune.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune et les arguments présentés par le maire pour justifier sa décision tiennent compte des dispositions de la loi A.L.U.R.

- OBSERVATION N°16 : FORMULÉE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR M. PHILIPPE ROY, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D, PAR COURIER (6 PAGES DE TEXTE ET 3 PJ) REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AGRAFÉ PAGE 16 DU REGISTRE :

« M. ROY fait part des remarques suivantes après l'examen des documents du projet de P.L.U sur le site internet de la ville :

- **n°1** : certaines représentations portées sur les documents graphiques ne figurent pas dans la légende des plans (traits violets, tirets verts,...), il est donc impossible de répondre à leur sujet ;

➤ **Réponse du Maire :**

Il convient de distinguer les fonds de plans de cadastre et les dispositions réglementaires qui sont portées sur ces fonds de plans : l'ensemble des dispositions réglementaires figurent en légende sur les documents graphiques et des dispositions rédactionnelles spécifiques y sont attachées.

Certes, les fonds de plan du cadastre ne sont, eux, pas légendés. Il s'agit de la codification propre au service du cadastre, comme les délimitations de sections, les délimitations de lieu-dit... Il est rappelé que la commune et son bureau d'études signent une convention avec le cadastre par laquelle ils s'engagent à ne pas modifier les fonds de plan cadastraux.

Si un trait n'est pas légendé, c'est qu'il ne fait pas partie des dispositions réglementaires du P.L.U, et appartient au fond de plan du cadastre.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la commune n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- **n°2** : la demande de consultation formulée par l'association pour l'élaboration du P.L.U, n'a pas été suivie d'effet. L'avis de réception de l'envoi recommandé communiqué en pièce jointe du registre ne comporte pas de signature de destinataire, ni du nom du signataire et ne peut donc constituer une preuve d'envoi de ce cédérom. Les recherches effectuées dans les archives de l'association n'ont pas permis de retrouver ce cédérom.

➤ **Réponse du Maire :**

Des dires de l'association, il est attesté que la commune a transmis un Cédérom par RAR et que cet envoi a été réceptionné mais que le signataire de l'accusé de réception n'a pas mentionné.

Si la réception du document peut éventuellement être discuté, il constitue par contre une preuve d'envoi de la part de la mairie...

En tout état de cause, la poste a bien délivré à l'adresse de l'association le CDrom. Il appartient à l'association de s'organiser pour que son courrier ne soit pas réceptionné par des personnes non habilitées.

La commune ne peut donc être mise en cause et il ne peut lui être fait grief des dysfonctionnements éventuels de l'association.

Au registre est jointe une seconde lettre datée du 13 décembre 2014 annonçant l'envoi d'un exemplaire du PLU sans préciser si il s'agit d'un cédérom ou d'un dossier papier.

Quoi qu'il en soit, la commune a commis une erreur en communiquant à l'association un P.L.U arrêté pour avis, puisque contrairement aux avis des P.P.A, l'avis de l'association doit être formulé avant l'arrête du P.L.U.

➤ **Réponse du Maire :**

L'article L121-5 du code de l'urbanisme précise :

« Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. »

De manière constante, le code de l'urbanisme emploie le terme « d'association » pour tous les échanges informels et de « consultation » pour la saisine en vu d'un avis formel.

L'article L121-5 prévoit deux choses :

- la possibilité pour les associations d'être consultée à leur demande,
- la possibilité d'avoir accès au projet

Cet article ne précise pas que cette consultation ait à se faire avant ou après l'arrêt....

On constatera que la commune a pris soin de communiquer le document avant l'arrêt lorsque l'association en a fait la demande (en toua 2013) et après l'arrêt dans le cadre de la consultation formelle, par courrier.

On remarquera aussi que la CADA (commission d'accessibilité des documents administratifs) considère que lorsque des documents sont téléchargeables sur Internet, la collectivité n'a pas à les communiquer par un autre moyen. Bien que l'association Renard savait que ces documents étaient en libre accès sur Internet, comme le mentionne clairement leur courrier du 17 juillet 2013, la commune a toutefois fait suite à leur demande d'envoi postal....

Dans son courrier la commune indique : « Je vous rappelle que votre avis sur ce document doit me parvenir dans les rois mois, faute de quoi, il sera réputé favorable ».

N'étant pas P.P.A, l'association n'est pas soumise à cette disposition et son avis ne saurait pouvoir être considéré comme favorable dans ces circonstances.

➤ **Réponse du Maire :**

Dont acte, leur absence de réponse n'est pas un avis favorable.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Outre les commentaires faits concernant l'observation n°3, le commissaire enquêteur considère que l'association a eu connaissance du projet de P.L.U suffisamment tôt pour se prononcer sur le fond et sur la forme. Les nombreuses observations formulées par son président sur le projet en témoignent.

- n°3 : contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation, le S.Co.T de la Frange Ouest ne peut être invoqué, aucune des dispositions de ce document ne concernant la commune de Gretz-Armainvilliers qui n'a pas fait partie de son périmètre au moment de son élaboration. Seule la compatibilité avec le S.D.R.I.F doit être assurée et celui-ci ne prévoit aucun espace d'urbanisation nouvelle.

➤ **Réponse du Maire :**

Voir ci-dessus observation n°13

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire quatre grandes pastilles brun foncé représentent les secteurs à fort potentiel de densification et plusieurs petites pastilles brun foncé repèrent les quartiers à densifier à proximité de la gare. Sur la même carte, est indiqué un front urbain d'intérêt régional qui borde la zone d'activité de la fosse Rouge et des Vingt-Cinq Arpents et contourne les espaces urbanisés situés au nord du parc de Vignoles.

Sur ce dernier point le P.L.U est incompatible avec la S.D.R.I.F qui marque nettement sur sa carte le maintien d'un espace agricole au nord des boisements du parc de Vignoles.

Il importe donc que le P.L.U fixe ce front urbain en préservant autant que faire se peut les espaces encore agricoles ou naturels entourant la ferme de Vignoles, qu'ils se trouvent ou non dans le périmètre de la Z.A.C Gilbert PILLET. Le P.L.U préservera ainsi une petite partie de la bande de protection de la lisière forestière du parc de Vignoles.

➤ **Réponse du Maire :**

En ce qui concerne la définition du S.D.R.I.F du front urbain, on s'en reportera à l'observation n°7.

Ensuite, le S.D.R.I.F s'oppose au P.L.U dans un rapport de compatibilité et non pas de conformité. Il convient donc de prendre en compte une orientation et non de calquer un trait figurant au document graphique du S.D.R.I.F sur le document graphique du P.L.U.

Le document n°3 du S.D.R.I.F, en sa page 37 concernant le front urbain, mentionne :



- « on entend pas front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts ». Il convient donc de rechercher cette limite qui ne saurait être au milieu des espaces bâtis.

Celle-ci est claire, comme le montre la photo aérienne ci-contre.

- « aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir » : Or ici, il ne s'agit pas d'une urbanisation

nouvelle, mais de la prise en compte d'une urbanisation existante. Aucune urbanisation nouvelle n'est induite par le P.L.U en limite sud de la commune ;

- « il appartient toutefois aux collectivités territoriale d'en fixer les limites précises dans leur document d'urbanisme. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels doivent être, le cas échéant adaptés, afin de constituer un front cohérent et maîtrisé... » : Cette limite doit donc se caler avec les limites de l'urbanisation existante.

Le P.L.U prend donc parfaitement en compte le front urbain du S.D.R.I.F

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Se reporter au commentaire concernant l'observation n°13.

- **n°4** : le projet d'entrée de ville qui figure dans le dossier P.L.U datant de 1999 se réfère au schéma directeur d'Armainvilliers aujourd'hui caduc et la description des lieux ne correspond plus à la réalité de l'occupation des lieux par l'urbanisation. Il est proposé à titre de contre-proposition, de reprendre cette étude, notamment pour mettre en valeur le Ru de la Beurronerie, composante essentielle du paysage d'entrée de ville et de la continuité écologique à préserver.

➤ **Réponse du Maire :**

L'étude dite « d'entrée de ville » est définie par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette étude est exigible lors de l'ouverture à l'urbanisation de terrain situé à proximité d'une voie à grande circulation et uniquement en dehors des espaces urbanisés.

Or, cette zone AU est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation dans le P.L.U actuel. Le projet de P.L.U n'ouvre pas cette zone à l'urbanisation.

Deux raisonnements peuvent être soutenus :

- soit on considère que l'urbanisation en cours doit se poursuivre en respectant les règles qui ont conduits à admettre cette ouverture à l'urbanisation à proximité de la voie à grande circulation. Il s'agit alors de reporter l'étude d'entrée de ville initiale ;

- soit on considère que les règles du P.L.U doivent être actualisée et prendre en compte la situation actuelle. Dès lors le site qui est en grande partie bâtie le long de la voie, qui est entièrement desservie en voie et réseaux, est désormais un site urbanisé et ne peut donc plus se voir opposé l'article L 111-1-4.

La commune a choisi la solution la plus protectrice de l'environnement et a donc reconduit les dispositions de l'étude d'entrée de ville qui a prévalu à l'ouverture à l'urbanisation.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune.

- **n°5** : les documents graphiques utilisent des trames différentes de celles définies, ce qui peut être cause d'erreurs d'interprétation. Il convient de revoir les plans du P.O.S, notamment pour la trame E.B.C et les espaces verts urbains à préserver.

➤ **Réponse du Maire :**

Depuis 2000 (loi SRU), les arrêtés A123 et suivants qui définissaient la charte graphique des P.O.S ont été supprimés. Il n'existe plus de trames spécifiques au code de l'urbanisme.

Les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme établies par le Conseil National de l'information Géographique (CNIG) en date d'octobre 2014, ne mentionne plus, à son tour, aucune charte graphique.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- **n°6 :** *le repérage de la bande de 50 m de recul de l'urbanisation des massifs boisés de plus de 100 ha imposé par le S.D.R.I.F est totalement absente des plans du projet du P.L.U. Il est demandé que cette bande de protection des lisières soit rajoutée à tous les endroits prévus. Il est précisé que cette bande de recul doit être également prévue autour des boisements de moins de 100 ha, en étant adaptée à chaque cas de figure et en prenant en compte le rétablissement ou la maintien des continuités écologiques.*

➤ **Réponse du Maire :**

Le document graphique intitulé « secteur environnementaux échelle 1/7500 » qui a la même valeur que le plan délimitant les zones fait figurer un « secteur de continuité écologique » qui intègre notamment les corridors écologiques et la bande de protection des lisières.

Le rapport de présentation l'explique en ces termes page 96.

« Ce secteur comprend :

– Les boisements qui entrent dans la trame verte telle qu'elle a été analysée au diagnostic. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui est donc favorable à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux.

– La trame bleue et les milieux humides telles qu'ils ont été analysés au diagnostic.

– Des terrains comprenant une construction, localisés au sein ou en frange d'un ensemble à fort potentiel écologique,

– Des lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent. La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés, couvrent une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur, lorsqu'elles présentent un intérêt réel.

Comme le précise le document intitulé « procédure et évolutions du projet après l'enquête publique » en page 6, le secteur de corridor écologique sera étendu aux lisières sur le golf et en appui des boisements qui bordent la voie ferrée.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- **n°7 :** *le S.D.R.I.F prévoit que la réouverture des Rus – (des Ligornes, des Montbarres et de la Beuronnerie)- en milieu urbain soit possible. Il faut donc les placer, y compris dans leur partie busée, en zone N, avec une bande de terrain de part et d'autre de part et d'autre des rives, pour empêcher leur urbanisation (ou le maintien de celle qui existe actuellement) et permettre leur réouverture et leur mise en valeur. Cette contre-proposition rejoint les prescriptions du S.A.G.E de l'Yerres et du S.D.A.G.E.*

➤ **Réponse du Maire :**

Si la réouverture des rus est bien dans les objectifs du S.D.A.G.E et du S.A.G.E., ces documents, avec lesquels il convient de rechercher une compatibilité et non pas une conformité, ne définissent pas et n'ont pas vocation à définir, les moyens pour y parvenir.

En tout état de cause, un ru circulant au sein du tissu urbain ne constitue pas un espace naturel par essence. Il n'a donc pas légitimité à un classement en zone N.

Comme le précise le document intitulé « procédure et évolutions du projet après l'enquête publique » en page 6, une bande de protection de 6 m de part et d'autre des rus sera prescrite dans toutes les zones.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Conformément aux instructions du Préfet dans son avis sur le projet de P.L.U., la commune s'engage dans le document cité à apporter les mesures correctrices pour rendre le PLU compatible avec les dispositions du S.D.A.G.E et du S.A.G.E de l'Yerres.

- **n°8** : à l'exemple du Val des Dames, il est demandé que tous les espaces verts soient placés en zone N pour assurer leur pérennité.

Entre les zones UA et UC, au nord du boulevard Victor Hugo et à l'ouest du passage à niveau du Singe Vert, il existe un secteur de plan dépourvu d'appellation qui regroupe de façon étonnante des urbanisations de typologie différente.

➤ **Réponse du Maire :**

Les espaces verts urbains ne sont pas systématiquement des espaces naturels. Certains présentent ce caractère du fait de leur superficie mais surtout du fait du caractère naturel lié à la nature et à l'agencement de la végétation, comme le val des Dames.

D'autres ont un caractère très anthropique comme la plupart des espaces publics de la commune et n'ont donc aucun caractère naturel. Ils doivent alors rester en zone U.

Ces espaces verts urbains sont protégés par une trame d'espace vert urbain à préserver.

La partie évoquée au nord du Bd V.HUGO est en zone UB, la remarque faite est erronée.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- **n°9** : le projet de règlement ne protège pas les mares et milieux humides. Il est nécessaire que le règlement interdise le comblement des mares et milieux humides dans toutes les zones, tant en zone U qu'en zone AU, N ou A.

Le règlement indique que le comblement des Rus est interdit, ce qui paraît irréalisable. Il faut le réécrire dans toutes les zones pour qu'il autorise la prise en compte réelle de ces milieux.

Il est aussi nécessaire d'interdire les remblais et exhaussement du sol dans toutes les zones (sauf besoin justifié par un aménagement local) pour préserver le caractère de ces zones. Il pourrait être limité à 0,50 m, ce qui empêcherait de voir les champs de la commune utilisés comme décharge de matériaux de démolition.

➤ **Réponse du Maire :**

Dans les zones A et N, ces aménagements sont interdits puisque non autorisés. Il est toutefois possible d'explicitier cette interdiction :

– systématique pour tout ce qui est remblaiement des mares et des milieux humides

– en les limitant à 0,50 m pour les exhaussements dans tous les autres cas, sauf en cas de merlons anti bruits le long de la RN4 ou en frange de l'urbanisation.

Nous sommes d'accord pour compléter cette interdictions pour les zone A et N

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur se félicite de l'engagement pris par le maire de renforcer la protection des milieux humides.

- **n°10** : le document en pièce jointe n°1 indique la localisation d'installations et d'activités en infraction avec les documents d'urbanisme et la législation forestière. Deux hectares du bois de Maison Rouge (bois protégé au titre de l'article L 130-1 du C.U) sont couverts de hangars et de stocks divers.

A côté, une zone de 1,5 ha a été défrichée.

Il est impensable que ces infractions ne soient pas connues des services de la commune et il est demandé que le rapport de présentation soit complété par un état des actions déjà initiées par la commune pour permettre de justifier le classement en zone N et A des secteurs signalés.

➤ **Réponse du Maire :**

Il n'est pas possible de faire porter à un P.L.U, document d'urbanisme dont les limites sont encadrées par le code de l'urbanisme, un rôle de police contrôlé par l'état dans le cadre de contentieux (Tribunal de Grande Instance).

On constatera que le P.L.U, loin de favoriser la reconnaissance d'une infraction, persiste à classer en zone A ou N inconstructible, les occupations du sol contrevenantes.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

L'observation ne concerne pas l'objet de l'enquête.

- n°11 : La trame E.B.C de la forêt d'Armainvilliers est à maintenir. Elle ne s'oppose pas aux travaux forestiers et l'article L 130-1 du C.U précise bien que ce classement s'applique à tous les boisements « qu'ils relèvent ou non du régime forestier... »

➤ **Réponse du Maire**

L'ensemble des boisements a été classé. L'association ne précisant pas quels sont les boisements qui à son sens font l'objet d'un défaut de classement, la remarque est difficile à prendre en compte.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- n°12 : La maison forestière de la Souche nous paraît devoir figurer parmi les éléments du patrimoine bâti protégés de la commune.

➤ **Réponse du Maire**

OK pour protéger ce site

La borne Perronnet n°16 (photo en pièce jointe n°2) a été déplacée à plus d'1 km de son implantation initiale figurant avec les emplacements des autres bornes du secteur sur le croquis joint en pièce jointe n°3.

➤ **Réponse du Maire**

Le document produit est contre-productif. En effet, il montre qu'il n'y a plus aucun intérêt historique attaché à ces bornes...

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par le maire n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- n°13 : L'ampleur des retouches et modifications à apporter aux documents du projet de P.L.U impliquera la nécessité d'un nouvel arrêt.

La concertation reprendra pour améliorer encore le dossier par des mesures qualitatives pour l'environnement.

Dans cette perspective, l'association propose les contre-propositions suivantes :

- les rétablissements des continuités des liaisons écologiques doivent être clairement définis comme, par exemple, pour la traversée des voies ferrées et de la RN 4 ;
- les arbres et les haies sur la place de l'église et les ripisylves des rus doivent être identifiés et protégés au titre de l'article L 130-1 du C.U ;
- le projet de merlons de protection phonique de chaque côté de la R.N.4 paraît être une opportunité pour rétablir la continuité entre les massifs boisés. Il est proposé que la réalisation d'un passage à faune soit mentionnée dans le P.L.U avec une localisation du côté ouest du territoire communal mais aussi côté est, en entrée de ville, pour mettre en place les continuités écologiques prescrites par le S.R.C.E et rappelées dans le S.D.R.I.F.

Conclusion :

En conclusion, il apparaît impossible de donner un avis favorable avant que les documents du projet de révision du P.L.U n'aient été sérieusement revus.

➤ **Réponse du Maire**

L'ampleur des modifications est à l'appréciation du commissaire enquêteur puis de la commune. Il est ensuite de la responsabilité de la commune de mettre en œuvre la procédure nécessaire à ces évolutions. On ne peut que regretter que ces propositions n'aient pas été formulées lors de la concertation puisque même si elle a égaré le CDrom transmis par la commune, l'association n'ignorait pas qu'elle avait accès aux documents via internet depuis juillet 2013 et que 2 ans et 5 mois se sont écoulés entre cette date et l'arrêt du projet par la commune, sans qu'elle ne fasse une quelconque remarque.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur partage l'avis du maire et fait remarquer qu'il n'est dans les prérogatives d'une association (quelle qu'elle soit) de juger de l'opportunité de reconsidérer le projet de P.L.U. d'une commune, adopté en délibération de conseil municipal.

- OBSERVATION N°17 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR M. PHILIPPE ROY, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

« Les demandes du Domaine d'Armainvilliers et du parc de Vignoles sont irrecevables au regard des dispositions du S.D.R.I.F et ne peuvent qu'être rejetées.

Tant le domaine d'Armainvilliers que le parc de Vignoles doivent être conservés en espaces naturels, c'est-à-dire sans aménagement urbain. »

➤ **Réponse du Maire à l'observation n°17**

OK pour préserver le site

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune.

- OBSERVATION N°18 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR M. CHRISTIAN SANTERRE, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

« Afin de désengager la rue de Paris très chargée à l'heure de pointe et de soulager les PN1 et PN2 de la ligne GRETZ COULOMMIERS, il serait intéressant d'effectuer une liaison routière entre l'avenue de la Liberté et l'avenue d'Armainvilliers, emplacement réservé n°3.»

➤ **Réponse du Maire :**

OK pour l'extension de l'emplacement réservé c'est cohérent.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune. La réponse apparaît toutefois pertinente.

- OBSERVATION N°19 : FORMULÉE SUR LE REGISTRE LE VENDREDI 17 JUILLET PAR MME PALOMARÈS, MEMBRE DE L'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

« Les continuités écologiques devraient permettre de rejoindre les espaces forestiers par exemple, en particulier, au dessus de la voie ferrée du Parc PEREIRE vers l'autre partie de la forêt d'Armainvilliers (barrière noire). Où sont les continuités écologiques ?

➤ **Réponse du Maire :**

Il semble qu'il s'agisse ici d'une simple remarque, car on cerne mal une demande qui puisse être éventuellement prise en compte dans le P.L.U .

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse apportée par la commune n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

- OBSERVATION N°20 : FORMULÉE PAR M. LEROI, RÉSIDENT 10, IMPASSE BUFFON, PAR COURRIEL RÉCEPTIONNÉ LE 17 JUILLET À L'ADRESSE DÉDIÉE DU SITE DE LA MAIRIE :

« Propriétaire de la parcelle 1373, j'ai constaté que la parcelle 123 appartenant à M. Borlido, qui jouxte en partie mon terrain, est passée en zone UA.

En 2014, la demande de permis de construire déposée en mairie de Gretz par M. Borlido pour ses parcelles 1221 et 2549 n'avait pas été accordée.

La requalification de la parcelle 123 en UA ne semble donc pas fortuite, permettant la construction d'un immeuble et répondant vraisemblablement aux intérêts du propriétaire.

Or, je subis déjà des nuisances très importantes du fait de la présence de deux immeubles sur la parcelle 124 : vue plongeante sur mon terrain, bruits domestiques, véhicules...

Je suis donc très inquiet quant à la destination de la parcelle 123, ce qui ne manquerait pas d'avoir une incidence négative sur la valeur de mon bien. »

➤ **Réponse du Maire :**

Il s'agit là de problèmes liés à la densification du tissu urbain rendue obligatoire par les lois Grenelle et A.L.U.R et par le S.D.R.I.F.

La commune a cherché un juste équilibre entre ces obligations de densifier le logement et la préservation de son caractère pavillonnaire. Même si les élus conçoivent que cette densification conduit à une proximité pouvant être mal vécue par les habitants, ils ne peuvent méconnaître la loi sauf à risquer un avis défavorable de l'état.

La parcelle 123 a été classée par erreur en UA il faut la remettre en UB tel qu'elle était précédemment.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La décision relève de la responsabilité de la commune

- OBSERVATION N°21: FORMULÉE PAR M. ET MME VALETTE, RÉSIDANT 11, RÉSIDENCE DU 19 MARS 1962, PAR COURRIEL RÉCEPTIONNÉ LE 17 JUILLET À L'ADRESSE DÉDIÉE DU SITE DE LA MAIRIE :

« Nous vous faisons part de notre opposition au changement des zone des parcelles cadastrées 511, 512, 513, situées entre la résidence du 19 mars 1962 et la mare Pinçon.

Ces parcelles sont boisées de manière dense avec un très grand nombre d'arbres de grande hauteur.

Elles abritent actuellement une faune et une flore très riches, et contribuent à protéger les riverains des nuisances sonores de la N4, de la zone d'activités Eiffel et des fêtards qui se réunissent au bord de l'étang de la mare Pinçon.

Suite au changement de zone, le défrichement de ces parcelles aurait un impact écologique conséquent et augmentera de manière significative les nuisances pour les riverains.

L'efficacité des protections sonores prévues le long de la N4 n'est pas prouvée et dans l'hypothèse où elles seraient plus efficaces que les arbres, les riverains subiront directement les nuisances sonores de la N4. »

➤ **Réponse du Maire :**

Si l'argument essentiel avancé est celui de la protection vis à vis des nuisances de la zone d'activité et des manifestations dans l'espace public, on peut soulever deux arguments

- d'une part, il est incontestable que des constructions forment une barrière sonore bien plus efficace que des arbres dont on sait qu'ils n'arrêtent nullement le bruit. L'urbanisation offrira donc une barrière efficace vis à vis de la zone d'activité ;

- d'autre part, dans la mesure où il n'est pas possible de laisser inconstructible et sans vocation un tel espace en milieu urbain, une éventuelle acquisition publique étendrait l'aire de détente et les bruits des manifestations jusqu'au droit des actuels pavillons, et les nuisances n'en seraient qu'accrues.

Les arguments soulevés sont donc en la matière totalement infondés.

Pour ce qui est d'une éventuelle valeur écologique, voir observation 5.

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Se reporter au commentaire du commissaire enquêteur concernant l'observation n°5.

- QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pour ma part et afin d'éclairer mon jugement, je vous saurai gré de me préciser les modifications apportées par le projet de révision au zonage et au règlement au P.L.U existant tout en apportant les justifications au regard des orientations du S.D.R.I.F. en vigueur.

➤ **Réponse du Maire :**

En ce qui concerne la justification des dispositions réglementaires du P.L.U et des principales évolutions, celles-ci figurent au rapport de présentation en ses pages 90 à 107. Nous pouvons bien évidemment répondre (et éventuellement compléter le rapport) sur des questions plus spécifiques que vous vous poseriez.

Par ailleurs, le document du dossier d'enquête intitulé « procédure et évolutions du projet après l'enquête publique » explicite les modifications qui devront être apportées au dossier suite à l'avis des services. La page 5 et le début de la page 6 sont consacrés à l'exposé de la compatibilité avec le S.D.R.I.F

➤ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

6. CONCLUSIONS DU RAPPORT

6.1. SUR LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PROJET DE P.L.U

La révision du P.L.U a été décidée en délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2011

Le « PORTER À CONNAISSANCE » du Préfet de Seine-et-Marne sur la commune de Gretz-Armainvilliers, a été réceptionné à la mairie le 17 juillet 2012.

Le projet de plan local d'urbanisme a été établi dans le respect de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Loi Grenelle 1 », de la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle 2 », de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi A.L.U.R » ainsi que de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite « loi L.A.A.A.F ».

Une concertation préalable a été réalisée par la commune et après avoir tiré les conclusions de cette concertation avec le public, le conseil municipal de la commune a arrêté le projet de P.L.U et décidé de le transmettre pour avis aux personnes publiques associées lors de sa délibération du 2 décembre 2014.

Le projet de révision du PLU a été notifié par le Maire de Gretz-Armainvilliers au Préfet et aux Personnes Publiques Associées.

Des avis recueillis auprès des PPA, il ressort que les principales objections soulevées sur le projet de P.L.U de la commune émanent du Préfet, du Conseil général de Seine-et-Marne et de la S.N.C.F.

En l'absence de couverture effective de la commune par le S.Co.T du SMEP Frange Ouest Plateau de Brie, le projet de P.L.U. doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Île de France (S.D.R.I.F.).

Dans un document intitulé « PROCÉDURE ET ÉVOLUTION DU PROJET APRÈS ENQUÊTE » figurant en pièce n°3 du sous-dossier n°2 du dossier d'enquête publique, la commune précise les mesures qu'elle envisage de prendre à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux interrogations et demandes de correction formulées par les PPA (à l'exception de celles de la SNCF arrivées après les délais réglementaires impartis et non parvenues au moment de l'établissement du document).

De l'examen de ces mesures, il ressort que la commune s'engage à apporter les corrections à son projet de P.L.U pour satisfaire les principales demandes des P.P.A.

C'est ainsi que les modifications envisagées rendent le P.L.U compatible avec le S.D.R.I.F, le S.D.A.G.E et le S.A.G.E de Yerres et assouplissent les règles de construction en zone UB pour prendre en compte la spécificité des équipements collectifs.

6.2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

L'ensemble du dossier technique d'élaboration du PLU Gretz-Armainvilliers apparaît complet au regard de la réglementation en vigueur et suffisant pour permettre au public d'en appréhender le contenu.

Le rapport de présentation expose de manière claire le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'exposé et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), les justifications du règlement et des orientations d'aménagement puis les incidences, les mesures de préservation et de mise en valeur du P.L.U. sur l'environnement.

Les plans de zonage et secteurs urbains auraient pu être mieux renseignés (légende incomplète, bande de protection de 50 m en lisière des boisements de plus de 100 ha, une bande de 5 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau...)

6.3. SUR LE PROJET DE P.L.U SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le projet apparaît équilibré et s'inscrit dans la continuité du document existant. Il a été établi au terme d'une concertation préalable avec la population. Certains objectifs du P.A.D.D répondent aux principales préoccupations évoquées à cette occasion par les habitants de la commune.

Bâti à tort sur une compatibilité avec le S.Co.T, la commune s'est engagée à prendre les mesures correctrices nécessaires au projet pour assurer sa compatibilité avec le S.D.R.I.F, le S.D.A.G.E et le S.A.G.E de Yerres et répondre aux demandes justifiées des PPA et du public.

6.4. SUR L'ENQUÊTE ET SON DÉROULEMENT

L'enquête publique a été conduite dans le respect des procédures législatives et réglementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur un projet de P.L.U.

Les prescriptions édictées par l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n°15/067, en date du 25 mai 2015, prescrivant la mise à enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Gretz-Armainvilliers ont été strictement appliquées, en particulier celles relatives à l'information du public.

Le dossier d'enquête présenté au public était complet au regard de la réglementation en vigueur et suffisamment explicite pour permettre au public d'en appréhender le contenu.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité (publication dans les journaux, affichage de l'avis sur les panneaux administratifs et électroniques et sur le site internet de la commune...) à destination de tout public.

Toute personne concernée, dont chaque administré de la commune, a pu consulter dans de bonnes conditions le dossier d'enquête à la mairie ou sur le site internet de la ville et formuler ses observations, propositions ou contre-propositions.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences selon le calendrier prévu et aucun incident n'est à signaler.

6.5 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public consignées dans le registre d'enquête publique se traduisent essentiellement par :

- une remise en cause du projet par l'association « R.E.N.A.R.D » ;
- une demande de maintien en zone Np des parcelles boisées 511, 512 et 513 classées en zone UB ;
- des contre-propositions d'aménagement émanant des propriétaires de domaines classés en zone N assorti d'un avis défavorable du propriétaire du Domaine d'Armainvilliers à la révision du P.L.U. ;
- des demandes de modifications de zonage, dont la plupart vise avant tout à satisfaire un intérêt particulier pas toujours en cohérence avec l'intérêt général ;

Dans son mémoire en réponse, tout en prenant en compte les propositions et contre-propositions pertinentes (observations n°10, n°14, n°16 (12), n°17 et n°18), le Maire a apporté à chacune des observations formulées les justifications des choix opérés par la commune.

En particulier :

- il a levé les objections principales portées par l'association « R.E.N.A.R.D. » pour remettre en cause le projet (confirmation de l'envoi du projet à l'association, mesures prévues à l'issue de l'enquête dans le document intitulé « Procédure et évolutions du projet après l'enquête », figurant en pièce 3 du sous-dossier d'enquête n°2 et justifiant de la compatibilité avec le S.D.R.I.F. ;
- il a apporté des arguments justifiant le passage en zone UB des trois parcelles boisées actuellement situées (apparemment à tort) en zone Np. Néanmoins, pour répondre aux objections des riverains, le commissaire enquêteur recommande à la commune de s'assurer que, d'une part, le bois n'abrite pas de faune ou de flore remarquable à sauvegarder et d'autre part, le ou les permis de construire attachés aux parcelles concernées permettront de conserver un écran d'arbres suffisant pour épargner les riverains d'une partie des nuisances sonores émanant de la RN4 ;
- il a rejeté la demande d'extension de la zone UA jusqu'à l'avenue des Bruyères formulée par M. Philippe FERREIRA (observation n°1). Tout en considérant que la décision relève de la

responsabilité de la municipalité, le commissaire enquêteur considère que cette proposition mériterait d'être réexaminée dans la perspective d'offrir aux administrés une meilleure lisibilité des limites de cette zone et de davantage ouvrir le secteur à une densification inscrite dans les orientations du S.D.R .I .F.

Sous réserve des modifications qui seront apportées au projet conformément aux engagements de la municipalité à mettre en œuvre les mesures prévues dans le document intitulé « Procédure et évolutions du projet après l'enquête », le commissaire enquêteur considère que les observations du public qui ont été formulées ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de révision du P.L.U présenté à l'enquête.

6.6. SUR SA COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Après les modifications apportées à l'issue de l'enquête, le projet de P.L.U corrigé devrait justifier de son entière compatibilité avec les orientations et les prescriptions des principaux documents supra-communaux suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Yverres (S..A.G.E) ;
- le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E) ;
- le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- le Plan régional de l'agriculture durable de la Région Île-de-France ;

7. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Se référer au document spécifique « Conclusions motivées du commissaire enquêteur » joint.

Le 1^{er} septembre 2015

Le commissaire enquêteur