

Envoyé en préfecture le 14/11/2019

212

Reçu en préfecture le 14/11/2019

Affiché le 12.11.2019

ID : 077-217702158-20191107-02019_63-DE

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz-Armainvilliers

**Enquête Publique du 27 juin 2019
au 27 juillet 2019**

Avis du commissaire enquêteur

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

Table des matières

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Les caractéristiques de la commune.....	3
2.1	La population et le logement.....	4
2.2	L'activité économique.....	4
2.3	Le territoire.....	5
3	Le Plan Local d'Urbanisme révisé de 2015.....	5
3.1	Les prévisions d'extension et de construction.....	5
3.2	Le zonage.....	6
4	La modification du Plan Local d'Urbanisme.....	6
4.1	Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	7
4.2	Le règlement.....	7
4.2.1	Les règles spécifiques par zone :	8
4.3	Les modifications de zonage.....	8
5	L'organisation de l'enquête.....	9
5.1	Les observations des particuliers.....	10
5.2	L'avis des services.....	10
6	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	10
7	La compatibilité du projet de révision de PLU aux documents d'ordre supérieur.....	11
7.1	Le Schéma Directeur Régional d'Île de France.....	11
7.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	11
7.1.2	L'interdiction de construire en lisière des bois de plus de 100 ha.....	12
7.2	Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France.....	12
7.3	Le SDAGE et le SAGE.....	12
7.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique.....	12
8	Le respect des objectifs du PLU fixés par le code de l'urbanisme.....	12
9	Avis du commissaire enquêteur.....	13

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

1 Objet de l'enquête publique

La commune de Gretz-Armainvilliers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 avril 2006. Ce document a fait l'objet de 3 modifications, puis d'une révision approuvée le 2 décembre 2015.

Depuis, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications qui porte sur certains points :

- la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « habitat » sur l'ensemble de la commune,
- apporter des adaptations au règlement en clarifiant certains articles difficiles à interpréter et une meilleure prise en compte des documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Ile de France, Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la vallée de l'Yerres, Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France). L'objectif est aussi de permettre la densification par des dispositifs réglementaires améliorées.
- Modifier les limites des zones UA et UB
- Ajouter un périmètre de développement de la diversité commerciale afin de préciser la prescription actuelle.
- Intégrer les interdictions de construction dans les lisières de 50 m des boisements de plus de 100 ha.
- Identifier l'église et la mairie comme « éléments bâtis remarquables » et les protéger par les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Corriger l'erreur matérielle concernant l'espace vert urbain identifié sur le plan de zonage.

2 Les caractéristiques de la commune

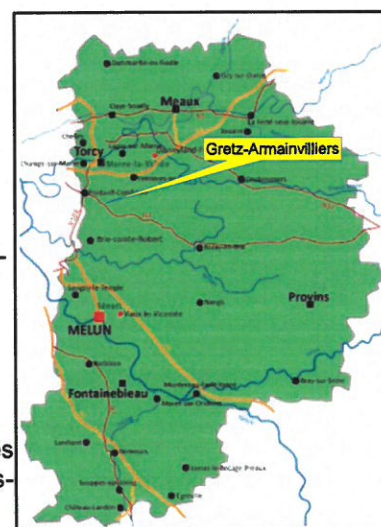
La commune de Gretz-Armainvilliers se situe au centre-ouest de la Seine et Marne.

Elle se situe à 40 km au Nord de Melun, à 30 km au Sud Est de Paris et à 25 km de Marne la Vallée.

Les communes limitrophes de la commune sont : Presles-en-Brie, Tournan-en-Brie, Favières, Pontcarré, Ozoir-la-Ferrière et Chevry-Cossigny.

La partie urbanisée est très proche de celle de Tournan en Brie.

Gretz-Armainvilliers est membre de la communauté de communes « Les Portes Briardes Entre Ville et Forêts » qui regroupe les communes de Férolles-



Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

Attilly, Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Ozoir-la-Ferrière et depuis le 1er janvier 2013, la commune de Tournan-en-Brie.

Elle exerce les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace.
- Le développement économique.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- La politique du cadre de vie (aires des gens du voyage...).
- Les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- L'action sociale d'intérêt communautaire.
- La voirie d'intérêt communautaire.

L'élaboration des documents d'urbanisme n'est pas de la compétence de l'intercommunalité.

2.1 La population et le logement

La commune comptait 8139 habitants en 2011. La croissance était régulière de 150 à 200 habitants depuis les années 1990 avec un taux variant de 0,5 à 1 % par an.

En 2015, la population était de 8 700 habitants avec un taux de croissance qui est passé à 1,7 % (de 2010 à 2015), qui manifeste un dynamisme dans les constructions neuves ces dernières années.

Le parc comptait 3616 logements en 2014 dont 94,7 % résidences principales. 55,7% des ménages sont propriétaires de leur logement. 4,7 % des logements sont vacants ce qui est le reflet d'une certaine tension sur l'immobilier.

La commune a un taux de logements aidés supérieur à 25 %

2.2 L'activité économique

La commune dispose de 2800 emplois sur son territoire.

Les principaux pôles d'emploi extérieurs à la commune sont :

- Tournan en Brie
- Ozoir la Ferrière
- Pontault Combault
- Marne la Vallée
- Paris et la petite couronne

La commune n'a pas de siège d'exploitation agricole.

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

2.3 Le territoire

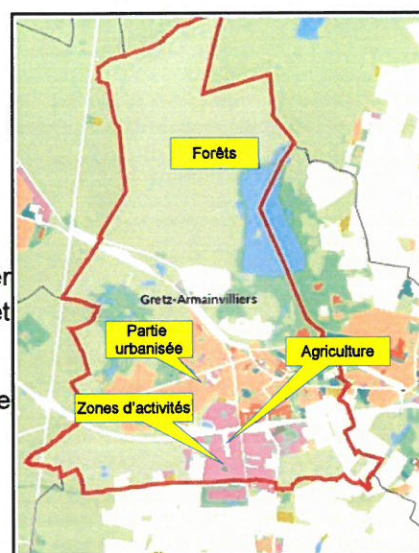
La surface du territoire de la commune est de 1350 ha, répartie en 3 secteurs :

- Les bois et forêts pour 760 ha.
- Les surfaces agricoles pour 100 ha.
- Les espaces ouverts urbanisés pour 150 ha.
- Les surfaces en eau pour 60 ha.
- Les espaces urbanisés et en infrastructures pour 280 ha.

La commune bénéficie d'un environnement naturel et forestier important, qui déborde largement les limites communales. La forêt d'Armainvilliers a une surface totale de 2 900 ha.

Sont considérés comme appartenant à des entités boisées de plus de 100 ha :

- La forêt domaniale de Gretz-Armainvilliers au Nord
- La forêt communale de Chevy Cossigny à l'Ouest.



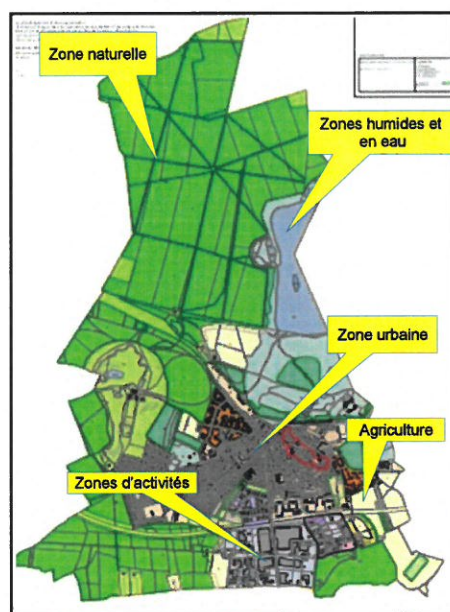
3 Le Plan Local d'Urbanisme révisé de 2015

3.1 Les prévisions d'extension et de construction

Le PLU a retenu un besoin de constructions de 230 logements d'ici 2030. Il est assuré par une densification des zones urbanisées et l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées à l'intérieur de la zone agglomérée (terrains de sport, parcelles proches de la voie ferrée). Le potentiel de constructions est de 350 logements, mais le PLU a pris en compte une rétention de la part de certains propriétaires (ce qui est courant). L'extension à l'urbanisation est limitée à 1,8 ha.

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

3.2 Le zonage



e

4 La modification du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'adoption du PLU, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications sur différents points :

- Création d'une nouvelle OAP thématique « habitat » sur l'ensemble de la commune.

- Sur le règlement:

- des précisions sont apparues nécessaires à insérer pour assurer une parfaite cohérence entre les articles et un bon respect des prescriptions des documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Île de France -SDRIF-, Schéma d'Aménagement des Eaux de l'Yerres - SAGE-, Plan de Déplacements Urbains de la Région Île de France -PDUIF).

- Sur les documents graphiques :

- Modification de la limite entre les zones UA et UB.

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

- Ajout d'un périmètre de développement de la diversité commerciale afin de clarifier les prescriptions existantes.
- Faire apparaître l'interdiction de construire sur une largeur de 50 m. dans les lisières des boisements de plus de 100 ha.
- La prise en compte de la correction d'une erreur matérielle concernant l'espace vert urbain

- Sur les éléments bâtis remarquables

- Identifier l'église et de la Mairie comme « éléments bâtis remarquables » et les protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

4.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Cette OAP concerne l'habitat collectif sur la totalité de la commune.

Ainsi, au sein de chaque construction comprenant de l'habitat collectif, il conviendra, en particulier, de :

- Respecter une mixité en terme de taille des logements avec :
 - 40 % de T1/T2 au maximum,
 - 20 % de T3 au maximum,
 - Le reste en T4 et T5.
- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur l'ensemble des étages de la construction.

4.2 Le règlement

Le projet de modification du PLU introduit un chapitre sur les dispositions du code de l'urbanisme et les spécificités locales et réglementaires applicables sur la commune dont les principales sont :

- Définition des destinations du code de l'urbanisme qui relèvent des décrets de la Loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové- Loi ALUR .
- Le délai réduit à 5 ans pour la reconstruction après sinistre pour éviter la présence de ruines sur une durée trop longue, suite à une décision du conseil municipal. (article L 111-15 du code de l'urbanisme)
- L'interdiction de construction dans les lisières de 50 mètres aux abords des boisements de plus de 100 ha (conformément au Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

- L'obligation de déposer une demande de permis de démolir et une déclaration préalable pour l'édification de clôtures et les ravalements de façades, suite aux délibérations prises par le conseil municipal.

Quelques adaptations ont été apportées dans les distances à respecter par les constructions par rapport aux limites de propriété et sur la surface maximale autorisée des annexes (souvent limitée à 20 m²). Des schémas ont été ajoutés pour préciser le mode de calcul des distances à respecter.

Le nombre de places de stationnement à prévoir a été augmenté en zone UB (2 places par logement au minimum au lieu de 1)

Les règles de stationnement des vélos ont été précisées et reprennent les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en Ile de France.

Le règlement a été précisé pour les zones Ng(correspondant au terrain de golf) et Nzh (zone humide en zone N)

4.2.1 Les règles spécifiques par zone :

Quelques adaptations sont apportées à certains articles concernant les constructions ou changements de destination autorisées dans certaines zones dont pour les principales :

- Article 1 Occupations du sol Interdites

- Zone UB : *Sont interdits les caves et les sous sols enterrés (risque d'inondation induit par les remontées de nappe)*

- Zone UC : *Les changements de destination de l'habitat en bureau sont autorisés dans la limite de 50 m² (au lieu de 100 m²)*

- Zones UE et AU (activités)

Est ajoutée :- *l'interdiction de constructions et parties de construction à usage d'habitat. Cette interdiction permet d'éviter les difficultés rencontrées actuellement par la présence d'habitat au sein des zones d'activité.*

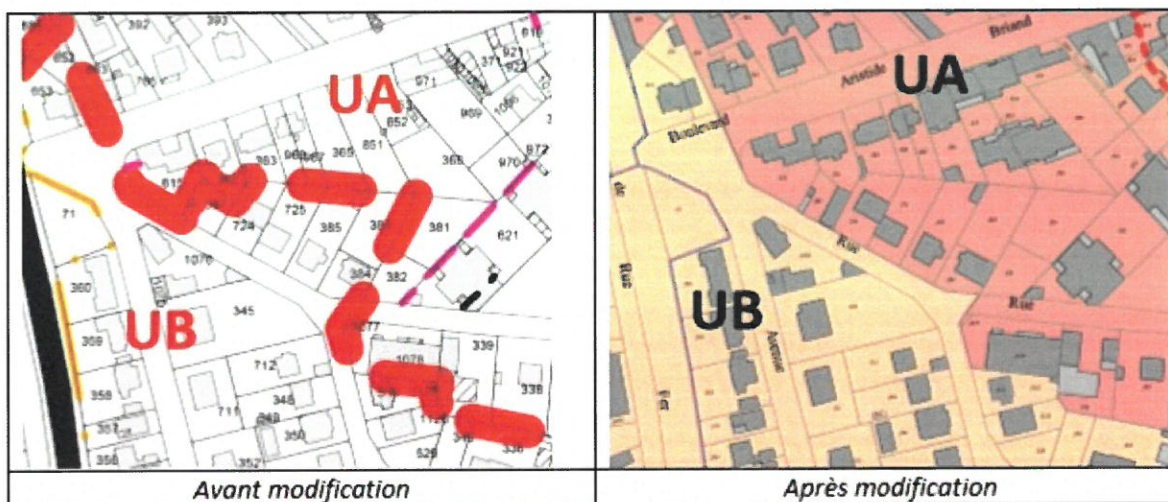
- *La possibilité de réaliser l'aménagement et l'extension des entrepôts existants.*

Zone A : *Les logements autorisés sont limités à l'exploitant agricole et s'ils sont justifiés par la nécessité d'une présence permanente.*

4.3 Les modifications de zonage

Dans le PLU de 2015, le tracé des limites entre la zone UA et UB a créé une encoche au niveau de la rue Arthur Papon qui s'avère injustifiée. Dans les parcelles concernées, l'emprise au sol passe ainsi de 40 % (en UB) à 60 % (en UA). La hauteur maximale des constructions passe de 6 m à l'égout (UB) à 9 m (en UA). La densification est ainsi améliorée.

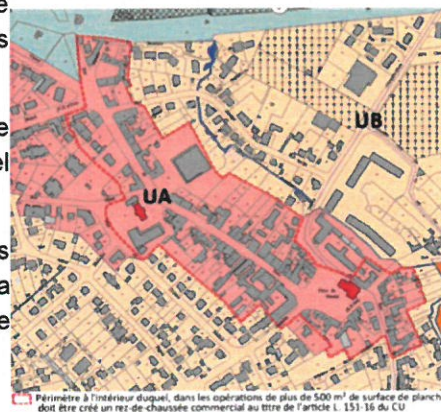
Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.



Le règlement du PLU approuvé en décembre 2015 comporte des dispositions en faveur du commerce au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Cet article du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies » que lequel les prescriptions s'appliquent.

Ainsi, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation et de clarifier la réglementation pour des pétitionnaires, le périmètre auquel s'applique ces dispositions est clairement reporté sur le plan de zonage.

Il a été modifié à la marge pour tenir compte de l'emprise réelle des commerces. La réglementation s'applique désormais aux abords de la place du marché, sur les parties en zone UA des rue de la Fontaine, rue de la Liberté, rue Georges Wodli et impasse de la Breslerie.



5 L'organisation de l'enquête

L'arrêté municipal 2019-085 prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Gretz-Armainvilliers le 20 mai 2019. Une adresse électronique (modifplu@mairie-gretz.fr) a été mise à la disposition du public.

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

Le dossier a été dispensé d'évaluation environnementale par une décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 24 mai 2019.

5.1 Les observations des particuliers

8 observations ont été émises sur le registre papier et 2 sur le registre dématérialisé. 20 personnes se sont rendues aux permanences.

La SNCF a émis un avis défavorable au projet de modification du PLU. Les autres observations relèvent de points particuliers, le thème le plus fréquent portant sur le règlement en demandant un renforcement des distances à respecter par rapport aux fonds de parcelles.

5.2 L'avis des services

La chambre des métiers et de l'artisanat, le Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, la mairie de Pontcarré n'ont pas fait d'observations.

La DDT, pour le compte du Préfet précise qu'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune est en cours de préparation par la SNCF, afin de réaliser la construction de bâtiments nécessaires à son exploitation sur une zone N et UB. A ce stade, le projet de modification du PLU ne permet pas la réalisation des travaux, ce qui est déjà le cas actuellement.

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec 2 réserves :

- ne pas préciser la destination « espace vert urbain » au sud de la zone Ub et à proximité de la RN 4, dans la mesure où une partie du terrain est actuellement en agriculture
- se concerter avec les agriculteurs de la commune avant de décider l'interdiction de construire des maisons d'habitation pour les salariés agricoles en zone A (agricole)

La SNCF a rappelé ses projets de construction sur le réseau ferroviaire dont une partie est prévue en zone N. Elle regrette que le zonage n'ait pas été modifié lors de la révision du PLU en 2015. Elle a part de ses remarques dans le cadre de l'enquête publique

6 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, peuvent se décliner en 4 thèmes :

- Règlement

- Le maire propose de ne pas donner suite à l'augmentation du retrait des constructions par rapport aux fonds de parcelles pour les constructions de la rue de Paris (zone UA). Il considère qu'une distance supérieure à 20 m, limiterait l'augmentation de la densité des constructions imposée par le

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

SDRIF. Par souci d'équité, il accepte d'appliquer la règle des 20 m à toutes les constructions de la zone UA pour lesquelles les fonds de parcelles sont en limite de la zone UB.

- L'interdiction de construire de l'habitat sur une largeur de 15 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire sera généralisée aux zones UA et UB (actuellement seule la zone UB est concernée par cette interdiction.
- L'autorisation sous condition de la construction d'une habitation en zone agricole est réservée au seul chef d'exploitation. Elle n'est pas possible pour les salariés agricoles.

- Circulation

- La commune est engagée sur des projets de requalification du centre ville et la création de voies douces.

- Nuisances

- La commune a engagé des procédures contre l'établissement de réparation de véhicules, qui utilise des cabines de peinture avec des rejets de fumées susceptibles de présenter des risques pour les riverains.

- Zonage

- Le maire accepte de ne pas préciser le libellé « espace vert urbain » sur la partie de la zone UB actuellement utilisée en agriculture.
- L'extension de la zone UA sur le côté pair de l'allée de Vigny n'est pas acceptée.

7 La compatibilité du projet de révision de PLU aux documents d'ordre supérieur.

Les modifications au Plan Local d'Urbanisme ont les effets suivants sur la compatibilité du PLU actuel sur les documents supra-communaux :

7.1 Le Schéma Directeur Régional d'Île de France

7.1.1 L'augmentation de la densité urbaine

La modification propose de passer une partie du territoire de UB en UA. Cette adaptation permet, pour ces parcelles, de passer d'une emprise au sol de 40 % à 60 %. La hauteur au faîtage passe de 11 m à 14m, et la hauteur à l'égout de 6 m à 9 m. Cette modification permet une augmentation de la densité urbaine sur quelques parcelles ce qui est une priorité du SDRIF, la zone se situant à proximité de la gare et avec de nombreux services à proximité.

Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

7.1.2 L'interdiction de construire en lisière des bois de plus de 100 ha

La modification du PLU introduit l'interdiction de construire dans une bande de 50 m le long des bois et forêts d'une surface de plus de 100 ha. Cette prescription est imposée par le SDRIF (orientations réglementaires)

Les adaptations arrêtées renforcent les règles d'urbanisme pour les rendre compatibles avec le SDRIF

7.2 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France

La modification du PLU a complété l'article 12 des zones UA, UB, et UE pour imposer des règles de stationnement des vélos dans l'habitat collectif, les bureaux, les commerces, les établissements scolaires. Les modifications apportées renforcent la compatibilité avec le PDUIF

7.3 Le SDAGE et le SAGE

Le règlement a été complété par le rappel des enveloppes d'alerte des zones humides élaborées par la DRIEE (Direction Régionale de l'Industrie, de l'Eau et de l'Environnement) et des unités fonctionnelles des zones humides identifiées par le SYAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Il impose une vérification du caractère humide pour tout projet impactant une surface de plus de 1 000 m² de zone potentiellement humide)/

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et le rejet dans le réseau public n'est accepté que si aucune autre solution n'est possible.

Ces dispositions complémentaires sont en cohérence avec le SDAGE et le SyAGE.

7.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les trames vertes et bleues reprises dans le PLU de 2015. Comme précisé précédemment, l'interdiction de construire dans une bande de 50 m. en lisière des forêts de plus de 100 ha renforce la préservation des corridors écologiques.

8 Le respect des objectifs du PLU fixés par le code de l'urbanisme

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose un certain nombre d'objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le dossier ne modifie pas les surfaces agricoles et forestières retenues au PLU actuel. La correction apportée en zone UB (suppression partielle de l'espace vert urbain) de la parcelle 2267 pour permettre l'accès aux parcelles 511, 512 et 513 est dès à présent un chemin d'accès à l'aire de jeux et au plan d'eau. La collectivité considère que le classement de cette parcelle en « espace vert urbain » lors de la révision du PLU en 2015 a été une erreur matérielle.

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Le dossier classe comme éléments bâtis remarquables l'Église Saint Jean Baptiste et la Mairie au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, ce qui permet de protéger certains éléments de leur architecture.

- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature

Dans l'article 2 de chaque zone, le règlement rappelle les protections, risques et nuisances éventuelles (distance à respecter pour les constructions par rapport aux rives des rus et des cours d'eau, protection contre les nuisances sonores, préservation des zones humides potentielles, dispositifs à mettre en œuvre dans les zones soumises au retrait et au gonflement des argiles, prise en compte du risque d'inondation).

Dans la zone UB, les caves et les sous sols sont interdits, pour éviter les conséquences potentielles des remontées de nappes.

- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.

Le dossier de modification ne prévoit pas de mesures susceptibles de réduire la préservation de la biodiversité, des espaces naturels et des corridors écologiques. L'interdiction de construire dans une bande de 50 m en lisières des forêts de plus de 100 ha va dans le sens d'une meilleure préservation de la biodiversité.

- La maîtrise de l'énergie et le production énergétique à partir des sources renouvelables

L'article 15 des zones UA , UB et UE imposent le stockage des eaux pluviales (pour les parties non accessibles aux véhicules motorisés) pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Le règlement incite à privilégier les matériaux renouvelables, une isolation thermique durable, l'utilisation des énergies renouvelables et une orientation adaptée des bâtiments.

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

9 Avis du commissaire enquêteur

La commune a décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme révisé en 2015, conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications proposées sont les suivantes :

- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le thème de l'habitat collectif qui s'applique sur l'ensemble de la commune. La répartition des tailles de logement imposée a pour objectif de limiter le nombre de petits logements. Les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont renforcées, les caractéristiques des locaux de service et les modalités de stationnement des véhicules précisées.

- le zonage a été modifié de façon limitée (3000 à 4000 m² de la zone UB sont classés en UA). Le périmètre de développement de la diversité commerciale a été précisé. Les lisières de 50 m de largeur des forêts de plus de 100 ha ont été rendues inconstructibles conformément aux prescriptions du SDRIF.

- une surface de 1200 m² environ (parcelle D 2267) a été exclue de l'espace vert urbain pour permettre l'accès aux parcelles 511, 512 et 513 classée en zone UB et urbanisable ainsi qu'à l'aire de jeux et au plan d'eau et à un parc de stationnement minéralisé. Il s'agit dès à présent d'un chemin empierré. Dans le rapport de présentation le classement initial est présenté comme une erreur matérielle lors de la révision du PLU en 2015.

- L'Église et la Mairie sont identifiées comme « élément bâti remarquable »

- Le règlement a été clarifié et renforcé sur certains points: le zonage des risques de remontée de nappes (avec interdiction des sous sols sur certaines zones) et les cartes des secteurs sensibles au retrait et au gonflement des argiles ont été ajoutées. La surface des annexes à l'habitat est réglementée (généralement limitée à 20 m²). La prise en compte des zones humides est obligatoire pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide. Les constructions de la rue de Paris (zone UA) doivent respecter un retrait de 20 m par rapport au fond des parcelles (limite entre les zones UA et UB).

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 27 juin matin au samedi 27 juillet midi. Le dossier a été exempté d'évaluation environnementale par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable, sauf la SNCF qui a fait part de son opposition. Ses arguments ont été repris par une observation émise lors de l'enquête. La chambre d'agriculture a demandé une concertation avec les agriculteurs sur l'interdiction de construire des habitations pour les salariés agricoles en zone A et la modification du libellé « espace vert urbain » d'une zone à l'intérieur de laquelle des terres agricoles sont encore cultivées.

Lors des permanences, j'ai rencontré 20 personnes environ. 8 personnes ont remis une observation sur le registre et 2 personnes sur l'adresse numérique. Seule la SNCF a émis un avis défavorable, considérant que le projet de modification du PLU ne lui permet pas de réaliser le poste d'aiguillage automatisé et les locaux

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

de service. Elle a engagé une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme pour mener à bien ce projet.

5 observations ont été émises sur le règlement et plus particulièrement sur les distances à respecter par rapport aux limites de parcelles. 3 font état de nuisances provoquées par un garage situé en zone UB, 3 sur les difficultés de circulation, 2 sur le zonage (la SNCF et 1 personne qui demande le classement de la partie paire de la voie Alfred de Vigny en UA).

En réponse au procès verbal de synthèse, le maire s'est engagé, dans le cadre de l'approbation de la modification du PLU :

- à généraliser la distance des constructions des limites de fond de parcelles à 20 m lorsqu'elle se situe entre la zone UA et la zone UB et à imposer un retrait de 15 m par rapport au domaine public ferroviaire en zones UA et UB (le règlement actuel impose un retrait sur la seule zone UB).
- à poursuivre l'étude de requalification du centre ville avec création de voies douces pour réduire les impacts dus à la circulation et stationnement,
- de donner une suite favorable à la demande de la chambre de l'agriculture en supprimant le terme de « espace vert urbain » sur les parties actuellement cultivées, mais de ne pas donner suite à la demande d'autorisation de construction, sous conditions, d'habitations pour les salariés agricoles en zone agricole.
- d'autoriser les installations techniques nécessaires aux services publics en zone naturelle, sous conditions (respect des spécificités de la zone naturelle)
- précise que des procédures ont été engagées contre le garage qui effectue des travaux de peinture de carrosserie à l'origine de nuisances pour les riverains.

Les réponses du maire répondent, dans leur grande partie, aux demandes formulées par les demandes émises au cours de l'enquête.

Il n'a pas été donné suite aux demandes de retrait au-delà de 20 m par rapport aux fonds de parcelles pour les constructions de la zone UA en limite de la zone UB. Je considère, pour ma part, que la distance de 20 m. permet une atténuation sensible des nuisances émises par des habitats collectifs de type R+2+C. Les habitations de la zone UB sont généralement elle mêmes distantes de plusieurs dizaines de mètres du fond de la parcelle.

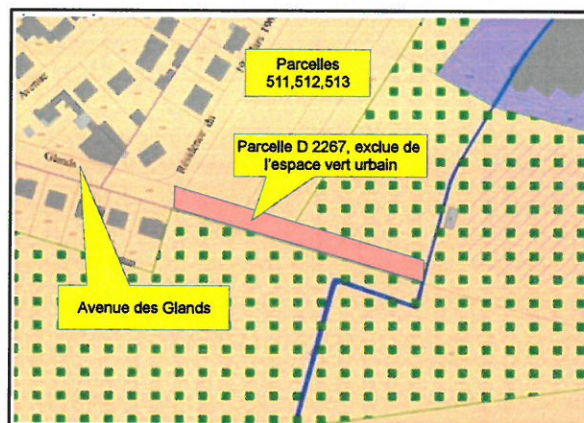
L'impossibilité de construire des maisons d'habitation pour les salariés agricoles en zone agricole m'apparaît justifiée compte tenu des risques de mitage à terme et de la faible surface réservée à l'agriculture dans la commune.

La suppression du terme « espace vert urbain » en zone UB sur la partie utilisée en agriculture, laisse la possibilité d'un aménagement urbain insuffisamment encadré en cas de cession de cette surface. Il m'apparaît préférable de maintenir le libellé « espace vert urbain » sur la partie actuellement en agriculture.

**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

Je fais la recommandation suivante :

- limiter la suppression de « l'espace vert urbain » à la seule parcelle D 2267, qui est un chemin d'accès au plan d'eau et à l'aire de jeux et permet l'accès aux parcelles 511, 512 et 513 (classés en UB au PLU de 2015)



J'émet

**un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Gretz Armainvilliers.**

Cesson, le 16 août 2019

**Jean-Marc Verzelen
Commissaire enquêteur**