

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.**

## **Rapport 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.....	3
2	Les caractéristiques de la commune.....	3
2.1	La situation géographique et administrative de la commune.....	3
2.1.1	La situation géographique.....	3
2.1.2	La situation administrative.....	4
2.2	La population.....	4
2.2.1	L'évolution de la population.....	4
2.2.2	Les caractéristiques de la population.....	4
2.2.3	Les caractéristiques des logements.....	4
2.3	Les équipements de la commune.....	5
2.3.1	Les équipements scolaires.....	5
2.3.2	Les équipements associatifs et sportifs.....	5
2.4	L'économie.....	5
2.4.1	L'industrie et l'artisanat.....	5
2.5	Le territoire.....	5
2.6	Le patrimoine.....	6
2.7	Le réseau viaire.....	6
2.7.1	Le réseau routier.....	6
2.7.2	Les réseaux collectifs.....	6
3	Le Plan Local d'Urbanisme révisé de 2015.....	7
3.1	Les prévisions d'extension et de construction.....	7
3.2	Le zonage.....	7
4	Les projets de modifications du PLU.....	7
4.1	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	8
4.2	Modification du règlement.....	8
4.2.1	Les dispositions générales.....	9
4.2.2	Les règles spécifiques par zone.....	10
4.3	Modification des limites des zones.....	11
4.4	Périmètre de développement de la diversité commerciale.....	11
4.5	Les éléments bâtis remarquables.....	12
5	Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	13
5.1	Organisation et déroulement de l'enquête.....	13
5.2	Les permanences du commissaire enquêteur.....	15
6	Les observations émises sur le projet de révision du PLU.....	16
6.1	Les observations émises lors de l'enquête publique.....	16
6.2	Les observations émises par les personnes publiques associées.....	18
7	Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du projet de révision du PLU.....	18
8	La compatibilité de la modification de PLU avec les documents d'ordre supérieur.....	26
8.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	26
8.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	26
8.1.2	L'interdiction de construire en lisière des bois de plus de 100 ha.....	26
8.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	26
8.3	Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	26
8.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	27
9	Prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	27
10	Synthèse des Observations du commissaire enquêteur.....	28

# 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

La commune de Gretz-Armainvilliers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 25 avril 2006. Ce P.L.U. 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 collectif » sur l'ensemble de la commune.
- inclure des adaptations au règlement en clarifiant certains articles difficiles à interpréter et en intégrant 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 du PLU.
- 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 « élément bâti remarquable » et les protéger par les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Corriger l'erreur matérielle concernant une partie de l'espace vert urbain identifié sur le plan de zonage.

## 2 Les caractéristiques de la commune.

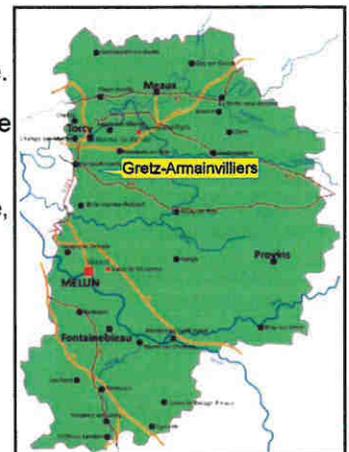
### 2.1 La situation géographique et administrative de la commune

#### 2.1.1 La situation géographique

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.



# 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.

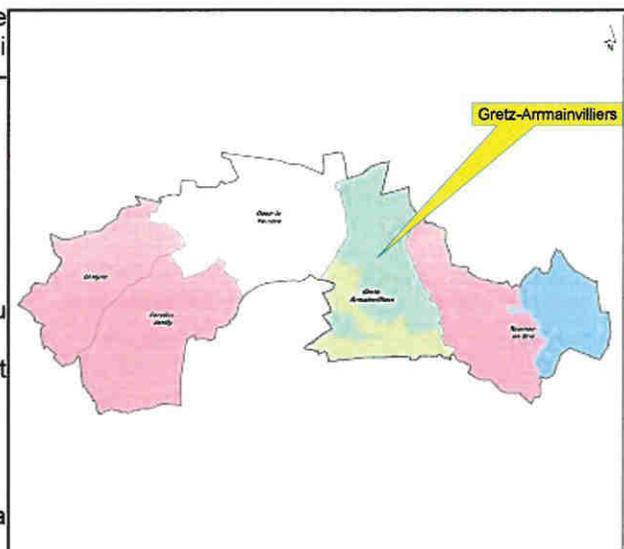
## 2.1.2 La situation administrative

Gretz-Armainvilliers est membre de 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 Tournan-en-Brie.

Elle exerce les compétences obligatoires 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.



## 2.2 La population

### 2.2.1 L'évolution de la population

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 qui s'est confirmé ces dernières années.

### 2.2.2 Les caractéristiques de la population

La répartition des classes d'âges est assez classique pour ce type de commune. Les plus jeunes (0 à 44 ans) restent majoritaires, avec plus de 60 % de la population. Mais les plus de 45 ans sont en augmentation, soit un vieillissement de la population.

Le revenu médian de la commune est de 21 800 € par unité de consommation ce qui est proche du revenu médian de la Seine et Marne (22 339 €) et de la région Île de France (22 639 €)

### 2.2.3 Les caractéristiques des logements

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 %

# 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 Les équipements de la commune

### 2.3.1 Les équipements scolaires

La commune dispose de 3 groupes scolaires et d'un collège.

Les lycéens fréquentent les établissements de Roissy en Brie, Tournan en Brie et Ozoir la Ferrière.

### 2.3.2 Les équipements associatifs et sportifs

La commune dispose d'un réseau associatif dense avec un bon niveau d'équipements (maison de la culture et des loisirs, salle de danse, observatoire d'astronomie, bibliothèque, arboretum...)

Les équipements sportifs comprennent 2 stades, un gymnase, des courts de tennis...

## 2.4 L'économie

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, Brie Comte Robert, Marne la Vallée, Paris et la petite couronne.

### 2.4.1 L'industrie et l'artisanat

La commune dispose de trois pôles d'activité économique sur son territoire, installés à proximité de la RN 4 et de la voie ferrée qui regroupent environ quatre vingt entreprises. Des terrains restent disponibles sur la zone la plus récente (Gilbert Pillet).

Le secteur du commerce et des services est très développé dans la partie urbanisée.

## 2.5 Le territoire

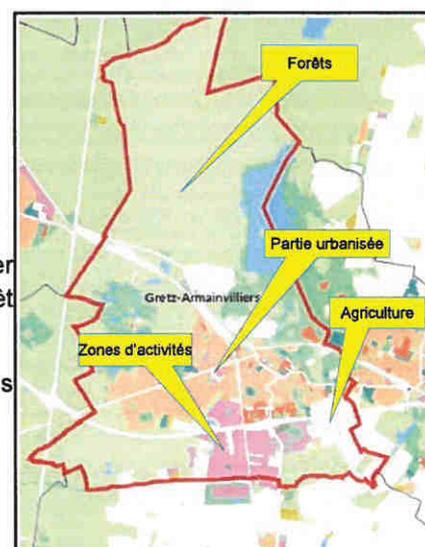
La surface de la commune est de 1350 ha, répartie en 3 secteurs :

- 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 Chevry Cossigny à l'Ouest.



**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.**

## 2.6 Le patrimoine

La commune n'a pas de bâtiment classé monument historique, mais dispose d'un patrimoine architectural représenté par :

- l'église Saint Jean Baptiste,
- la mairie,
- les douves de la ferme maison rouge, le lavoir, la fontaine Pereire,
- les châteaux et les maisons bourgeoise.

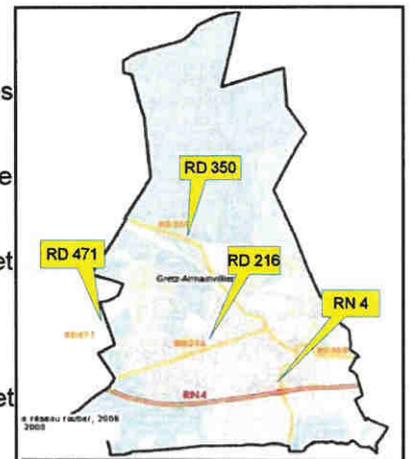
## 2.7 Le réseau viaire

### 2.7.1 Le réseau routier

Le territoire communal est traversé par les axes routiers suivants :

- La RN4, axe Paris-Strasbourg qui sépare la zone d'habitat des zones d'activités
  - La RD 216 qui traverse la bourg d'Est en Ouest et qui permet de rejoindre Brie Comte Robert et Chevre Cossigny
  - La RD 350, axes Nord-Sud qui assure la liaison vers Ozoir la Ferrière et Tourman en Brie
  - La RD 471 qui relie Melun à Lagny sur Marne.

La proximité de la francilienne (RN 104) est un atout en terme d'accessibilité et de déplacements.



### 2.7.2 Les réseaux collectifs

- le réseau ferroviaire

La commune dispose d'une gare qui est desservie par le RER E.

Une autre voie traverse la commune et dessert les zones d'activité économique et se prolonge jusqu'à Presles en Brie.

Deux passages à niveau assez accidentogènes sont présents dans la ville et créent des difficultés de circulation lors des périodes de pointe.

- le réseau de cars

Le réseau Transdev propose 4 lignes vers les communes avoisinantes, et la commune a mis en place un service de navette gratuite pour permettre les dessertes entre les quartiers et les zones d'activités.

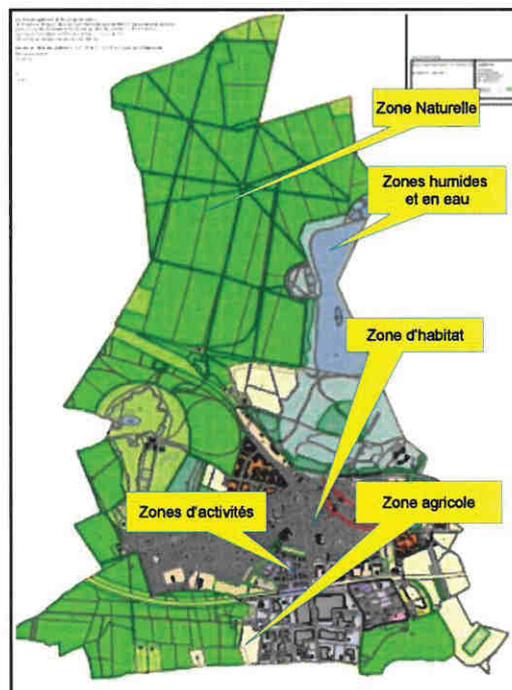
# Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.

## 3 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. Ce besoin 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 maximal 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.

### 3.2 Le zonage



Les forêts et les bois sont classés en Espace Boisé Classé

## 4 Les projets de modifications du PLU

Depuis l'adoption du PLU, il est apparu nécessaire d'apporter un certain nombre de modifications sur différents points :

Sur les orientations d'aménagement et de programmation : Création d'une nouvelle OAP thématique « habitat » sur l'ensemble de la commune.

Sur le règlement : des précisions à insérer sont apparues nécessaires pour assurer une parfaite cohérence entre les articles et un bon respect des prescriptions des documents supra-communaux (Schéma Directeur

## **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 la Région Ile de France -SDRIF-, Schéma d'Aménagement des Eaux de l'Yerres - SYAGE-, Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France -PDUIF).

Sur les documents graphiques :

- Modification de la limite entre les zones UA et UB.
- Ajout d'un périmètre de développement de la diversité commerciale afin de clarifier une prescription existante.
- Intégration des lisières de 50 mètres liées aux boisements de plus de 100 ha issues du SDRIF rendues inconstructibles.
- Ajout de l'église et de la Mairie identifiés comme « élément bâti remarquable » et protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Correction d'une erreur matérielle concernant l'espace vert urbain identifié sur le plan de zonage,
- Le plan de zonage conforme aux standards du CNIG (conseil national de l'information géographique)

### **4.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

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

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

- Respecter une mixité en termes de tailles de logements avec :
  - 40 % de T1/T2 maximum,
  - 20 % de T3 maximum,
  - Le reste en T4 et T5.
- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur l'ensemble des étages de la construction ;
- La création de surface habitable dans les combles ne sera possible que si ces derniers sont reliés de manière privative au logement situé à l'étage inférieur (« duplex ») ; et le dernier niveau d'une construction, lorsqu'il constitue un logement isolé du logement de l'étage inférieur, devra présenter plus de 70 % de surface habitable (hauteur sous plafond de plus de 1,80 mètre).

Des prescriptions sont imposées pour le local de stockage des déchets ménagers (3 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface), locaux pour poussettes (1 m<sup>2</sup> pour 3 logements) places de stationnement en sous sol et accessibles aux personnes à mobilité réduite, dimensions des rampes d'accès.

### **4.2 Modification du règlement**

## **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.**

### **4.2.1 Les dispositions générales**

Le règlement est applicable aux constructions d'intérêt collectif qui regroupe globalement la construction de bâtiments qui permettent d'assurer les services à la population (scolaire, médical, social, sports, culte...). Des dérogations sont prévues pour les constructions et installations nécessaires au service public.

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 à savoir ;

- Définition des destinations précisées au 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)
- Les risques d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux qui sont reportés sur les plans du territoire communal. Les actions à mener sont précisées et certaines prescriptions sont imposées dans les zones fortement impactées pour limiter ces risques et leurs conséquences.
- L'interdiction de constructions 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)
- L'obligation de déposer une demande de permis de démolir ou de déclaration préalable pour l'édification des clôtures et les ravalements de façade, suite aux délibérations prises par le conseil municipal.

De nombreuses formulations sont complétées ou modifiées pour préciser le règlement et le rendre plus accessibles aux pétitionnaires. Un lexique apportant la définition des termes utilisés dans le domaine de l'urbanisme est joint au règlement.

Quelques adaptations ont été apportées dans les distances à respecter par les constructions par rapport aux limites de propriété et sur la surface maximale des annexes autorisée (souvent limitée à 20 m<sup>2</sup>). Des schémas ont été ajoutés pour préciser le mode de calcul des distances à respecter.

Les hauteurs autorisées sont plafonnées, mais le projet doit aussi avoir une hauteur qui tient compte des constructions riveraines (différence inférieure à 2 mètres) pour maintenir une homogénéité de l'urbanisme.

Les branchements aux réseaux publics doivent être réalisés en souterrain (sauf situations particulières en cas de réhabilitation). Le raccordement aux réseaux d'eaux usées est obligatoire, même pour les eaux de lavages des sous sol, si le réseau collectif est mis en place à proximité de la propriété.

Des précisions sont apportées sur l'implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques, des dispositifs techniques (climatiseurs, antennes paraboliques, coffrets des branchements), les possibilités de réaliser un dernier niveau en attique.

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

## **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.**

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

Les espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent bénéficier d'une végétalisation.

Des préconisations sont émises dans la préservation de l'environnement (isolation, énergies renouvelables, orientation des bâtiments), le stockage des déchets, la mise en place de terrasses végétalisées.

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

Lorsque les zones sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un paragraphe a été ajouté afin d'informer les pétitionnaires que les constructions seront autorisées sous réserve de leur compatibilité avec ce document (ceci concerne en particulier l'OAP « Thématique Habitat »).

Dans l'ensemble des zones concernées, un paragraphe a été ajouté concernant les protections, risques et nuisances spécifiques à la zone afin de les identifier et d'informer les pétitionnaires des prescriptions à respecter (respect de la distance de construction par rapport aux rives des rues, isolation phonique pour les bâtiments construits en secteur affecté par le bruit de certaines infrastructures, étude préalable pour les projets impactant des zones humides et démarche auprès de la DDT s'il est avéré que la zone est humide, dimension des voies pour l'accès des services de lutte contre l'incendie, stationnement, règles pour les branchements de desserte par les réseaux (téléphone, gaz, fibre optique, eau, eaux usées), gestion des eaux pluviales à la parcelle, règles d'alignement.

### **4.2.2 Les règles spécifiques par zone**

Quelques adaptations sont apportées à certains articles concernant les constructions ou changements de destination autorisées dans certaines zones.

- Article 1 Occupations du sol Interdites

- Zone UA :

*Est ajoutée : Sont interdites toutes les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.*

Cette prescription est reprise du règlement de la zone UB

- 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 m<sup>2</sup> (au lieu de 100 m<sup>2</sup>)*

- Zone 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*

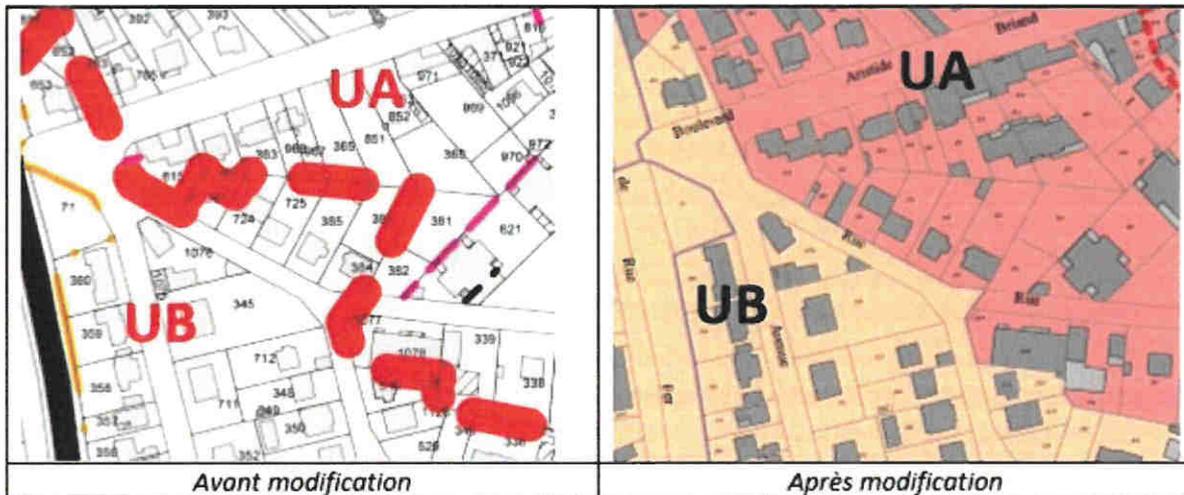
**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par  
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

- Secteur Aut : - suppression de l'occupation possible de l'artisanat lié à un service de restauration (éviter l'activité de commerce)

Zone A : Les logements autorisés sont limités à l'exploitant agricole et s'ils sont justifiés par la nécessité d'une présence permanente. La distance à respecter par rapport à un cours d'eau ou un ru est portée à 30 M.

#### 4.3 Modification des limites des zones

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.



La surface concernée est de l'ordre de 3000 à 4000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 Périmètre de développement de la diversité commerciale

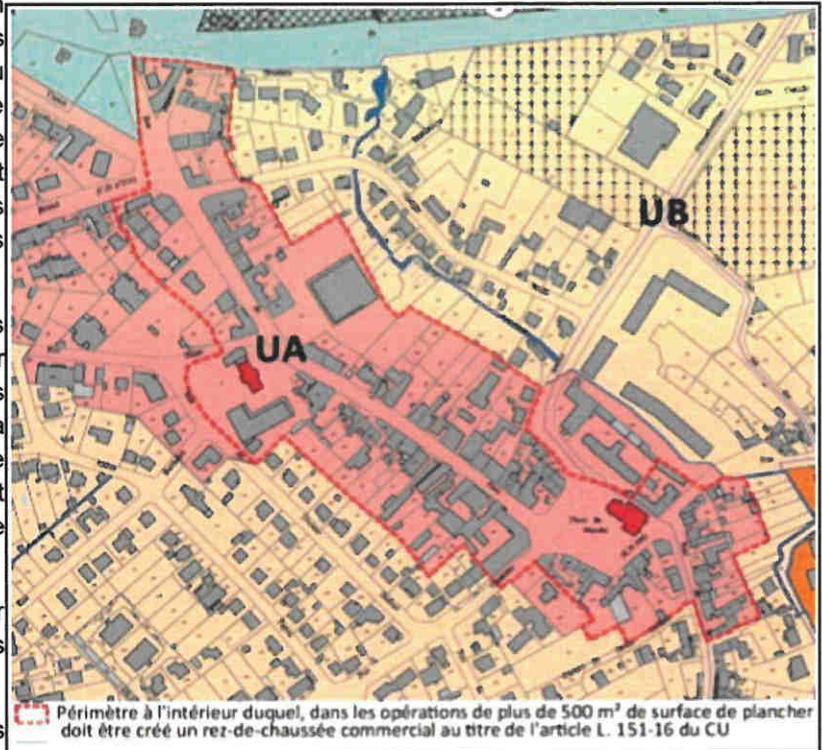
**Enquête publique sur le projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers prescrite par  
l'arrêté municipal 2019/085 du 20 mai 2019.**

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 » sur lesquels les prescriptions s'appliquent.

Ainsi, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation et de clarifier la réglementation pour des pétitionnaires vis-à-vis de la réglementation applicable, 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 rues de la Fontaine, de la Liberté, Georges Wodli et impasse de la Breslerie.



#### **4.5 Les éléments bâtis remarquables**

Les éléments bâtis remarquables suivants ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme puisqu'ils constituent un intérêt patrimonial et historique majeur sur la commune.

##### **L'église Saint-Jean-Baptiste de GretzArmainvilliers**

Elle a été construite vers 1300 probablement par Jean de Gretz.

Le portail d'entrée se situe dans un porche, sur la façade principale. Il est cintré, encadré de deux baies elles-mêmes cintrées. Un oculus est placé sur le pignon de la façade principale de l'église. Les murs de l'édifice sont ouverts par des baies en arcs brisés. Une triple baie et deux oculi percent le chevet. Des contreforts épaulent l'édifice de part et d'autres. Une croix surmonte le porche. La tour-clocher se situe au nord-est de l'édifice. Elle est percée de fines baies cintrées. La toiture du clocher est en pavillon, surmontée d'une croix et d'une girouette. La toiture de l'édifice est à double pente, celle du porche est en appentis.

# **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.**

## **La Mairie de Gretz-Armainvilliers**

Il s'agit de l'actuelle mairie qui accueille les services administratifs de Gretz-Armainvilliers. Cet édifice remarquable présente deux niveaux surmontés d'une toiture en ardoise ainsi qu'un fronton orné d'une horloge, typique des édifices publics de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.

Il présente une riche ornementation de façade avec des chaînages d'angle et une partie centrale particulièrement travaillée avec la présence d'un balcon. Ce monument présente de grandes ouvertures, avec des encadrements moulurés.

## **5 Le cadre réglementaire de l'enquête publique**

### **5.1 Organisation et déroulement de l'enquête**

Par décision du 30 avril 2019, le premier vice président du tribunal administratif de Melun a nommé Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz Armainvilliers.

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.

#### Les échanges préalables

De nombreux échanges téléphoniques et par messagerie se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 15 mai 2019 en présence du maire de Gretz Armainvilliers et de M. Nicolas Carrette, responsable technique et Me Alicia Roger du service de l'urbanisme. Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées.

Une visite de terrain a été effectuée le 25 juin 2019 en compagnie du maire et du responsable technique pour relever les sites concernés par la modification du PLU (zonage, périmètre de développement de la diversité commerciale, adaptation de l'espace vert urbain...) Le dossier a ensuite été visé par le commissaire enquêteur.

#### L'information du public

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été portée sur le site internet de la commune (la copie de l'annonce est en annexe 2). Le dossier d'enquête était également accessible à partir de ce site et il était possible, pendant la durée de l'enquête, d'émettre des avis et remarques sur l'adresse électronique: modifplu@mairie-gretz.fr

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les journaux suivants:

- les mardis 11 juin et 28 juin 2019 dans le Pays Briard,

## **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.**

- les mardi 11 juin et 27 juin 2019 dans Le Parisien.

soit dans les délais réglementaires.

La copie de ces insertions était jointe au dossier d'enquête publique et reprise dans l'annexe 2 du présent rapport.

L'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux administratifs de la commune.

### Le dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 24 mai 2019 dispensant la modification du PLU d'évaluation environnementale.
- La délibération du conseil municipal de la commune de Gretz-Armainvilliers du 19 juin 2018, prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique 2019/085 du 20 mai 2019.
- Les justifications des mesures de publicité.
- L'avis des personnes publiques associées :
  - L'avis du maire de Pontcarré en date du 4 avril 2019.
  - L'avis de la Chambre d'Agriculture d'Île de France en date du 11 avril 2019.
  - L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 6 mai 2019.
  - L'avis de la SNCF en date du 29 mai 2019.
  - L'avis de la Direction Départementale des Territoires (avis de l'État) en date du 24 juin 2019.
  - Le président du Syndicat Mixte d'Études et de Programmation de la Frange Ouest du Plateau de la Brie en date du 25 juin 2019.

Le dossier de modification du PLU constitué de:

- La Notice de Présentation de la Modification.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement modifié.
- Les Plans de Zonage.

### Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 2019-085 à savoir le 29 juin de 9 h à 12 h, le mercredi 10 juillet de 14 h à 17 h et le samedi 27 juillet de 9 h à 12 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientait les personnes vers le bureau du commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers avec le service technique chargé de l'urbanisme se sont tenus pour avoir un retour du public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier et disposer d'un suivi du registre d'enquête et des messages réceptionnés à l'adresse électronique.

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administratif au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

## **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.**

Comme précisé précédemment, l'affichage a été maintenu sur le panneau administratif jusqu'au 27 juillet (une vérification a été faite à chaque permanence).

L'enquête a été clôturée le 27 juillet 2019 à 12 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 27 juillet à 12 h et fermée ensuite.

### La mise en place de la procédure

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-19 et R 153-8 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement.

## **5.2 Les permanences du commissaire enquêteur**

### **- Samedi 29 juin de 9h à 12h.**

J'ai rencontré 8 personnes, qui m'ont demandé des précisions sur la modification du zonage UA. Ils n'ont pas souhaité émettre d'observations sur le registre.

M. Christian Santerre, 12 rue du Docteur Hutimel craint une perte de valeur de sa propriété (zone UB) par les constructions envisagées le long de la rue de Paris (zone UA). L'article UA 7 impose un retrait de 20 m à compter du fond de la parcelle. Il demande qu'à cette distance, les baies soient interdites. En cas d'ouverture, la distance devra être portée à 30 m.

Il attire l'attention sur l'impact des constructions sur la circulation et le stationnement, saturés dès à présent.

Il a complété ses remarques par une observation déposée le 18 juillet.

M. Jean-Claude Chapotot (5, rue Georges Wodli- zone Ub) a fait part des nuisances subies par l'entreprise RS-Car-Services, située au 25 de l'avenue d'Armainvilliers qui provoque des risques générées par les fumées émises par les installations de cabines de peinture. Une démarche a été faite dans ce sens auprès de la DRIEE.

### **- Mercredi 10 juillet de 14 h à 17 h**

J'ai rencontré 5 personnes :

Mme Catherine Nier, directrice d'opération à la SNCF, chargée du projet Eole, accompagnée d'une assistante juridique et d'un chargé de développement durable :

- Dans le cadre du projet Eole, la SNCF doit construire un bâtiment de 505 m<sup>2</sup> abritant un poste d'aiguillage et des locaux nécessaires à l'exploitation du site (vestiaires, réfectoire, sanitaires...) ainsi qu'un parking de 20 places. Ces constructions doivent être opérationnelles pour mars 2021 (arrivée des nouvelles rames RER NG. Ces projets sont prévus en zone N du PLU et en secteur de continuité écologique)

## **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.**

Un bâtiment de 358 m<sup>2</sup> dit Résidence de Transport est aussi prévu au niveau de la gare de Gretz à la disposition des conducteurs. Des accès bitumés sont prévus entre les bâtiments. Ils sont prévus en zone UB.

Le PLU actuel ne permet pas la construction du poste d'aiguillage et des locaux de service. Le projet de modification mis à l'enquête ne lève pas cette interdiction.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU est engagée par déclaration de projet dans les conditions de l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme.

Mme Nier conteste le classement en zone N, lors de la révision de 2015, malgré sa demande, qui ne permet pas la construction du poste d'aiguillage et considère que ce classement est illégal et que le PLU actuel (et sa modification) est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. La procédure de déclaration de projet des travaux envisagés avec mise en compatibilité du PLU est en cours (elle a déjà fait l'objet d'un avis favorable de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale pour la Protection de la Nature, de l'Agriculture et de la Forêt)

Me Nier déposera prochainement ses observations sur l'adresse numérique dédiée à l'enquête.

2 personnes ont déposé une remarque sur le garage RS-Car-Services, située au 25 de l'avenue d'Armainvilliers qui provoque des désagréments (odeurs) et des risques générés par les fumées émises.

### **- Samedi 27 juillet de 9 h à 12 h**

6 personnes se sont rendues à la permanence.

M. Santerre est venu expliciter l'observation faite sur le registre (observation 4). Il a demandé en outre de ne pas modifier la hauteur initiale autorisée en zone UA.

Stéphane Vanderhoeven et Harmonie Da Silva Pereira sont venus expliciter l'observation déposée sur l'adresse numérique (observation 10). Ils ont insisté sur le caractère spécifique des maisons en meulière de la rue du docteur Hutimel et l'intérêt de les préserver. Ils craignent également une dégradation du cadre de vie du quartier par les constructions à venir le long de la rue de Paris.

M. Girardo a fait part des contraintes qu'il subit sur son habitation (allée Alfred de Vigny) par les constructions le long de l'avenue Victor Hugo. Il serait nécessaire de renforcer les règles d'urbanisme de la zone UA.

3 autres personnes m'ont demandé des précisions sur le dossier et sur le déroulement de l'enquête.

## **6 Les observations émises sur le projet de révision du PLU**

### **6.1 Les observations émises lors de l'enquête publique**

**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 tableau des observations émises lors de l'enquête publique est joint en dernière page du présent rapport.

10 personnes ont émis une ou plusieurs observations ( 8 sur le registre et 2 sur l'adresse internet).

Seule, la SNCF a émis un avis défavorable, considérant que ni le PLU actuel, ni la modification ne leur permettent de réaliser les travaux nécessaires au fonctionnement du services public, ce qui rend le document illégal. Le règlement actuel empêche la réalisation du poste d'aiguillage et des locaux de service. Une mise en compatibilité du PLU est demandée pour la réalisation de ces travaux.

Le tableau de synthèse des remarques est le suivant :

Thème	Nbre de fois évoqué	Remarques émises
Règlement	5	<p><u>Observation 4 et 10</u> - demandent d'augmenter la distance de retrait du fond de parcelle des constructions rue de Paris :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ à 30 m pour l'observation 4, avec la mise en place de plantations le long de la clôture</li> <li>➤ à 35 m pour l'observation 10, sans balcons sur l'arrière, avec le maintien de plantations le long de la clôture, des constructions limitées à R+1+C, de porter la surface des espaces verts à 40 % de la surface et d'interdire la création d'une voie d'accès à partir de la rue du Docteur Hutimel</li> </ul> <p><u>Observation 7</u> - L'article UB 6 impose un retrait de 15 m de la limite du domaine public ferré pour l'habitat. L'article UA 7 ne le prévoit pas. Ils demandent que la même règle s'applique pour la zone UA et pour la zone UB.</p> <p><u>Observation 8</u> - Demande l'application sur toute la zone UA, de règles d'implantation identiques des constructions par rapport aux limites de terrain à compter du fond de la parcelle en limite de la zone UB (20 m. au minimum) au lieu de 4 m ailleurs.</p> <p><u>Observation 9</u> Le règlement de la zone UA permet la construction d'habitats collectifs à 8 m de la limite du terrain. Sur une des réalisations, l'accès au sous sol se réalise par une voie non couverte le long de la limite de la parcelle, ce qui provoque des nuisances (bruit, pollution...) sans un arbre sur le site. Son bien immobilier a perdu de sa valeur et la luminosité de la maison est réduite.</p>
Circulation	3	<p>- <u>Observations 4,6 et 10</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La commune rencontre actuellement des difficultés de stationnement et de circulation (rue de Paris, intersection de la rue de Paris et de la rue Gambetta, stationnement, traversée des voies ferrées)</li> </ul>
Nuisances	3	<p><u>Observation 1,2 et 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ font part des nuisances subies (odeurs, bruit...) par les installations de cabines de peinture du garage situé au 25 avenue d'Armainvilliers. Elles provoquent des risques potentiels pour la santé.</li> </ul>
Zonage	2	<p><u>Observation 6</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ compte tenu des nuisances provoquées par les constructions le long du boulevard Victor Hugo, demandent le classement du côté pair de l'allée Alfred de Vigny en zone UA.</li> </ul> <p><u>Observation 5 (SNCF, avis défavorable)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Précise que le classement en N et NI n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire. Le règlement actuel empêche la réalisation du poste d'aiguillage et des locaux de service ce qui est illégal. Une mise en compatibilité du PLU est demandée pour la réalisation de ces travaux</li> </ul>

Les observations sur le thème des nuisances (rejets de fumées et bruits en provenance d'un garage équipé de cabines de peinture n'a pas de lien direct avec la modification du Plan Local d'Urbanisme.

**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.**

## **6.2 Les observations émises par les personnes publiques associées**

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

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.

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 (observation 5)

## **7 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du projet de révision du PLU**

Le procès verbal de synthèse (cf annexe 3) a été notifié à M. le maire le 31 juillet 2019.

La réponse a été notifiée au commissaire enquêteur le 5 août 2019.

Les réponses du maître d'ouvrage apparaissent en **rouge** et *l'avis du commissaire en italique*.

### **1) Règlement**

#### **- Construction d'habitat en zone agricole**

La chambre d'agriculture demande qu'une concertation soit engagée avec les agriculteurs locaux, avant de décider l'interdiction de construire des habitations en zone agricole pour les salariés agricoles.

**Question au maître d'ouvrage :**

***Envisagez vous de lancer cette concertation avant l'approbation, par le conseil municipal, de la modification du PLU ?***

**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.**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

*Le territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers est pour sa majorité boisé. Il existe très peu d'espaces agricoles sur le territoire communal (1%) et ceux-ci ont très peu d'activités. En conséquence, nous ne jugeons pas nécessaire de lancer une concertation avec les agriculteurs locaux avant l'approbation.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*L'agriculture est très peu présente à Gretz Armainvilliers. D'après le recensement agricole de 2010, elle ne représente plus qu'une seule unité de travail annuel et le cheptel est pratiquement inexistant. La justification d'une présence permanente sur le site d'une exploitation agricole est peu probable pour un chef d'exploitant, encore moins pour un salarié.*

*Les constructions en zone agricole produisent du mitage, dispositif à l'encontre des orientations du code de l'urbanisme. L'autorisation de construire doit donc être exceptionnelle. Compte tenu de l'évolution de l'emploi en agriculture et de l'évolution des dispositifs de contrôle à distance, une construction d'habitation pour un salarié risque de ne plus être justifiée quelques années plus tard. L'habitation risque alors d'être occupée par une famille sans lien avec l'agriculture.*

*Le contexte agricole (faible surface agricole sur la commune, orientations vers les cultures végétales) et les évolutions technologiques ne justifient donc pas d'autoriser la construction d'habitat pour les salariés agricoles en zone agricole.*

**- Distance des Constructions par rapport au fond de la parcelle et hauteur des constructions**

**- Le long de la rue de Paris**

M. Santerre , M. Vanderhoven et Mme Da Silva Pereira demandent d'augmenter la distance de retrait du fond de parcelles des constructions rue de Paris :

- à 30 m pour la première observation avec la mise en place de plantations le long de la clôture.
- à 35 m pour l'autre observation, sans balcons à l'arrière des constructions, avec le maintien de plantations le long de la clôture, de limiter les constructions rue de Paris à R+1+C, de porter la surface des espaces verts à 40 % de la surface de la parcelle, d'interdire la création d'une voie d'accès à partir de la rue du Docteur Hutimel.

**Question au maître d'ouvrage :**

***Envisagez vous de modifier l'article UA 7 qui impose un retrait de 20 m à compter du fond de la parcelle, en imposant, à cette distance, l'interdiction de créer des ouvertures, ou dans ce cas, le porter à 30 m ou 35 m, en acceptant les ouvertures mais en interdisant les balcons?***

**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.**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

Nous ne souhaitons pas modifier l'article UA7 qui impose un retrait de 20m à compter du fond de parcelle. Ce dispositif existe depuis le PLU de 2005. Par ailleurs, augmenter ce retrait à 30m voire 35m risquerait de rendre certaines parcelles inconstructibles ce qui n'est pas dans l'esprit souhaité sur cette zone et rendrait des parcelles non conformes avec la densification souhaitée par le SDRIF. Par contre, ce retrait de 20m sera imposé sur toute la zone UA.

*Avis du commissaire enquêteur*

*L'habitat de la commune était, jusque récemment, de l'habitat de type pavillonnaire, avec un jardin derrière la maison. Avec un retrait de 20 m imposé à l'habitat collectif, les constructions seront à une distance de 35 à 40 m des pavillons existants ce qui est acceptable. Le SDRIF impose par ailleurs un effort de densification de 15 % de 2013 à 2030, la commune disposant d'une gare. Le retrait de 20 m devrait permettre à la fois de préserver le cadre de vie pour les riverains des futures constructions et de répondre à l'effort de densification imposée à la commune.*

*- Pour l'ensemble de la zone UA*

M. Lucas demande la généralisation sur l'ensemble de la zone UA, de la règle de retrait des 20 m par rapport au fond de parcelle en cas de limite de zone.

**Question au maître d'ouvrage :**

**Envisagez vous d'étendre la règle de retrait de 20 m à compter du fond de la parcelle à la totalité de la zone UA en cas de limite de zone ? Quelle est la spécificité qui permet de la limiter à la rue de Paris ?**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

**Oui, nous souhaitons étendre la règle de retrait de 20m à compter du fond de la parcelle à la totalité de la zone UA afin d'homogénéiser cette règle.**

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cette décision va dans le sens de l'équité entre les habitants connaissant des situations semblables. Elle m'apparaît justifiée. La question posée portait sur la distance à respecter en cas de parcelles de la zone UA situées en limite de la zone UB. La commune devra bien préciser si le retrait en fond de parcelle s'applique sur toute la zone UA (pour mémoire la distance à respecter est de 3 m sans ouverture et 8 m avec ouverture en zone UB) ou seulement en limite de zone UB où on passe d'un habitat pavillonnaire à un habitat collectif.*

**- Retrait de 15 m de la limite du domaine public ferré pour la construction d'habitat en zone UB**

M. et Me Vion demandent que l'interdiction de construction de l'habitat sur une bande de 15 m à partir du domaine public privé applicable en zone UB soit appliquée en zone UA.

**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.**

**Question au maître d'ouvrage :**

**Quelle est la raison qui vous a amenée à arrêter une règle différente entre les zones UA et UB ?  
Envisagez vous de les rendre identiques ?**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

A l'époque, et suite aux nuisances constatées entre autre sur la rue d'Alsace, située en zone UB, la SNCF après discussion nous a demandé dans le cadre du code ferroviaire et afin que les riverains ne se plaignent pas des nuisances liées aux installations de l'entreprise. Nous souhaitons étendre ce retrait de 15m également pour la zone UA, car le domaine ferroviaire s'applique aussi sur la zone UA afin de limiter les nuisances que pourraient engendrer les installations et les voies de circulation.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le rythme de circulation des trains est important (160 au niveau d'un passage à niveau, 70 pour l'autre) ce qui provoque une nuisance sonore. Le retrait des habitations est une des solutions pour la réduire (d'autres peuvent cependant être mises en œuvre). Le retrait obligatoire de 15 m pour les constructions d'habitat apparaît justifié. La zone UA est la plus dense et il apparaît équitable de l'appliquer sur les zones UA et UB qui sont soumises à des contraintes identiques.*

## **2) Circulation et stationnement**

Plusieurs personnes ont fait part de leur inquiétude sur les difficultés de circulation et de stationnement actuelles et qui risquent de s'empirer par l'arrivée des nouveaux habitants dans les habitats collectifs en construction et à venir. La rue de Paris est dès à présent saturée à certaines périodes, des difficultés de circulation apparaissent à l'intersection avec la rue Gambetta, les fermetures des barrières de la SNCF créent de longues durées d'attente et des bouchons importants.

**La commune a-t-elle envisagé, dans ses aménagements, des solutions pour résoudre ces difficultés ? Des solutions alternatives à la voiture sont elles mises en œuvre ?**

**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.**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

Les passages à niveaux sont des points noirs sur notre commune. En effet, compte tenu de leur nombre et de la fréquence de circulation des trains, nous rencontrons de nombreux problèmes de circulation liés à la fermeture et aux franchissements de ces passages à niveaux.

La construction de logements engendre un report de stationnement sur le domaine public malgré les impositions de stationnement en domaine privé.

La commune travaille sur des projets de requalification du centre-ville et de création de liaisons douces pour permettre aux administrés de circuler plus facilement et en sécurité sur la ville et ainsi rejoindre les différents centres d'intérêt (écoles, gare, parc, maison des jeunes etc). En ce sens, la ville et la communauté de communes ont signé avec le département de Seine et Marne un contrat interdépartemental de développement (CID) pour la mise en œuvre de ce projet.

*Avis du commissaire enquêteur*

*La situation de la commune de Gretz Armainvilliers est particulière avec 2 passages à niveau en ville et des temps d'attente importants. D'après le conseil départemental une étude a été menée par le département avec la participation de la commune, de la Région, et RFF sur la faisabilité de la suppression de passages à niveau. Ces suppressions ne sont plus d'actualité.*

*Dans l'OAP Habitat qui fait l'objet de la présente modification, les règles de stationnement dans l'habitat collectif sont renforcés avec des caractéristiques dimensionnelles qui rendent les places plus accessibles.*

*Je note avec intérêt la prise en compte de ces problématiques dans le contrat interdépartemental de développement et les études en cours pour développer les liaisons douces.*

**3) Nuisances de voisinage**

3 observations portent sur les nuisances subies par le garage située au 25 avenue d'Armainvilliers (classé en zone UB). Cet établissement dispose de cabines de peinture avec des rejets de fumées désagréables pour les riverains et susceptibles de provoquer des risques pour la santé .

**Question du maître d'ouvrage**

**Une autorisation de construire ou une modification du classement de cette entreprise a t-elle été accordée ces dernières années ? Des actions de contrôle ou de police ont-elles été engagées ?**

**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.**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

Non, aucune autorisation de permis de construire ou de modification de classement de cette entreprise n'a été accordée par la mairie depuis 18 ans (date de prise de fonction du Maire). Des actions de contrôle et de police ont été engagées.

Aujourd'hui, un dossier est instruit et celui-ci a été transmis à l'avocat de la commune concernant les nuisances du site.

*Avis du commissaire enquêteur*

*Ce thème ne relève pas spécifiquement de la modification du PLU. Je note la procédure administrative et judiciaire engagée par la commune.*

**4) Zonage**

La modification du PLU a prévu une correction matérielle des limites de l'espace vert urbain pour permettre l'accès aux parcelles constructibles 511, 512 et 513. La chambre d'agriculture propose de supprimer la destination « espace vert urbain » dans la mesure où une partie des terrains est utilisée par l'agriculture.

**Question au maître d'ouvrage:**

**Quelle suite envisagez vous de donner à la demande de la chambre d'agriculture (ne pas préciser la destination du terrain), dans la mesure où une partie serait actuellement utilisée en terrain agricole?**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

**Nous souhaitons donner un avis favorable à la demande de la Chambre d'agriculture. La commune va lever le classement « espace vert urbain à préserver » uniquement sur les parties hachurées ci-dessous qui correspond au terrain exploité.**



*Avis du commissaire enquêteur*

Dossier E 19 000066/77

**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.**

*D'après l'extrait de l'image de « google maps », le terrain apparaît comme une surface cultivée et l'espace vert urbain actuel apparaît au-delà.*

*La suppression de « l'espace vert urbain » sur les terrains utilisés en agriculture, laisse la possibilité, en cas de cession, d'une urbanisation sans orientation d'aménagement et de programmation, mais par une simple application du règlement de la zone UB. La surface risque de ne pas être optimisée et l'aménagement pourrait être de moindre qualité.*

*Il est donc préférable de ne pas modifier la destination de ces parcelles.*



Des propriétaires d'habitations allée Alfred de Vigny, subissent des nuisances par les constructions en cours dans le boulevard Victor Hugo (bruits, perte de luminosité, dépréciation de leur maison). Ils demandent de classer le côté pair de la rue en zone UA.

**Question au maître d'ouvrage:**

**Quelle suite envisagez vous de donner à la demande de cette extension de la zone UA ?**

**Réponse de Monsieur le Maire :**

**La Commune émet un avis défavorable à cette demande d'extension de la zone UA.**

*Avis du commissaire enquêteur*

*La demande des particuliers est un peu contradictoire. Ils regrettent les nuisances subies par les règles de construction de la zone UA (hauteur des immeubles, circulation ...) et demandent l'extension de la zone sur le côté pair de l'allée où se situe leur habitation.*

La SNCF a prévu de construire un bâtiment de 505 m<sup>2</sup> pour un poste automatique automatisé sur le faisceau Salonique (en bordure des voies SNCF) et une résidence de 358 m<sup>2</sup> près de la gare à la disposition des conducteurs. L'emplacement du poste automatique automatisé se situe en zone N (inconstructible). La SNCF considère que le classement de cette zone est illégale. Elle a par ailleurs engagé une déclaration de projet avec une mise en compatibilité du document d'urbanisme.

**Question au maître d'ouvrage :**

**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 en zone N n'a pas prévu la possibilité de construire des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sous certaines conditions. Or la zone N est traversée par des axes de circulation importants (RN 4, voies SNCF, RD...). Quelles sont les raisons qui vous ont amené à ne pas accepter, sous conditions, la construction de telles installations ?*

**Réponse de Monsieur le Maire :**

*Après réflexion, la commune souhaite revoir les conditions de construction pour de telles installations publiques et ferroviaires. En effet, seront soumises à des conditions particulières les constructions et installations pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux); ils seront admis sous réserve de ne pas prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site et une préservation harmonieuse de la zone naturelle du même site.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Dans son observation, la SNCF considère le projet de modification illégal et fait référence à 2 jurisprudences :*

*- la décision du conseil d'État du 28 juillet 2000 N° 135835 (Port autonome de Nantes Saint Nazaire). Il s'agit d'un recours du Port autonome demandant l'annulation de la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bouguenais (Loire Atlantique), la raison principale étant que sur des terrains du Port Autonome qui était destinée à l'implantation d'activités industrielles liées au trafic portuaire, la commune les avait classés par des dispositions qui n'autorisent que des activités commerciales artisanales et des activités économiques légères. Le conseil d'État a débouté le port autonome de Nantes Saint Nazaire.*

*- La décision de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 27 novembre 2001, commune d'Argenteuil, req n° 97PA01854. Il s'agit d'un recours de la commune d'Argenteuil demandant l'annulation du classement d'une parcelle dans le domaine public fluvial ce qui serait contradictoire avec le classement de cette parcelle dans le Plan d'Occupation des Sols. La cour administrative d'appel a débouté la commune d'Argenteuil. La cour administrative d'appel considère que le classement dans le domaine public fluvial ne constitue pas un obstacle à ce que le terrain fasse l'objet de prévisions et prescriptions édictées dans le document d'urbanisme.*

*Les jurisprudences évoquées par la SNCF ne prouvent pas une erreur émise par la commune dans le classement des terrains de la SNCF lors de la révision du PLU.*

*Dans sa réponse, la commune propose de compléter le règlement de la zone N en autorisant, sous conditions liées au caractère naturel de la zone, les constructions et installations pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement de services.*

*Cela répond, au moins partiellement, à la demande de la SNCF. Celle-ci a, par ailleurs, engagé une procédure de déclaration de projet, avec mise en compatibilité du PLU pour la construction d'un poste d'aiguillage et de locaux de service.*

**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.**

## **8 La compatibilité de la modification de PLU avec les documents d'ordre supérieur**

### **8.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)**

#### **8.1.1 L'augmentation de la densité urbaine**

La modification propose de passer une partie du territoire de UB en UA sur une surface limitée (de l'ordre de 3000 à 4000 m<sup>2</sup>). 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. Ceci permet une augmentation de la densité urbaine sur quelques parcelles se situant à proximité de la gare et de nombreux services à proximité.

#### **8.1.2 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 modifications apportées sont compatibles avec les orientations du SDRIF.

### **8.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)**

La modification du PLU complète l'article 12 des zones UA, UB et UE et impose des règles de stationnement des vélos dans l'habitat collectif, les bureaux, les commerces, les établissements scolaires.

Les modifications apportées renforcent la compatibilité du PLU avec le PDUIF

### **8.3 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

Le règlement a été complété par le rappel des enveloppes d'alerte des zones humides définies 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) en imposant une vérification du caractère humide pour tout projet impactant une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de zone potentiellement humide.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain de l'habitation 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.

## **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.**

### **8.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les trames vertes et bleues reprises dans le PLU révisé 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.

## **9 Prise en compte des règles attendues dans le PLU**

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 :

### **- 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

## **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 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.

## **10 Synthèse des Observations du commissaire enquête**

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 m<sup>2</sup> de la zone UB sont 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 m<sup>2</sup> 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, 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 m<sup>2</sup>). La prise en compte des zones humides est obligatoire pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> 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.

**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.**

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 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.

**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.**

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.

Cesson, le 16 août 2019



Jean-Marc VERZELEN  
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.**

Numéro	Origine	Commune	Observations	Avis	nuisances	Règlement	Circulation	Zonage
1	Mes Lefeuere	Gretz	Habitant 15, av. d'Armainvilliers (UB) font part des nuisances subies par le garage situé au 25 avenue d'Armainvilliers qui provoque des risques pour la santé générées par les installations de cabines de peinture.		x			
2	M. Chapoto t JC	Gretz	Habitant 5, rue Georges Wodli-zone (Ub) fait part des nuisances subies par l'entreprise RS-Car-Services, située au 25 de l'avenue d'Armainvilliers qui provoque des risques générées par les installations de cabines de peinture. Une démarche a été faite dans ce sens auprès de la DRIEE.		x			
3	Mmes Jamet	Gretz	Présence d'un atelier de peinture en zone UB, qui crée des odeurs susceptibles d'être nocives pour la santé.		x			
4	M. Santerre	Gretz	Habite rue du docteur Hutinel. Demande de porter le retrait des constructions rue de Paris (zone UA) à 30 m. du fond des parcelles et la mise en place de plantations pour préserver la valeur de sa maison. La hauteur autorisée actuellement ne doit pas être modifiée. Fait état des problèmes de circulation et de sécurité aux passages à niveau ( 160 trains au PN 1 et 70 (à 140 km/h) au PN 17) Il n'est pas prévu de parkings supplémentaires à la gare. Un giratoire serait nécessaire à l'intersection de la rue de Paris et de la rue Gambetta			x	x	
5	SNCF (envoi sur messagerie)	La Plaine St Denis	Précise que le classement en N et NI n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire. Ils n'ont pas été modifiés malgré leur demande.La modification projetée renforce encore la réglementation. Or, les documents d'urbanisme ne peuvent pas faire obstacle à la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, ce qui rend le document illégal. Le règlement actuel empêche la réalisation du poste d'aiguillage et des locaux de service. Une mise en compatibilité du PLU est demandée pour la réalisation de ces travaux	Déf				x
6	M. et Me Ribes M. et Me Poulain	Gretz	Habitent aux 20 et 22 de l'allée Alfred de Vigny. Les constructions le long du Boulevard Victor Hugo (zone UA) créent des nuisances par la construction d'immeubles collectifs (bruits, perte de luminosité dépréciation des biens). Demandent le classement du côté pair de l'allée Alfred de Vigny en zone UA (au lieu de UB). Dès à présent, le secteur connaît des problèmes de stationnement.				x	x
7	M et Mme Vion	Gretz	Habitent 28, rue d'Alsace. L'article UB 6 impose un retrait de 15 m de la limite du domaine public ferré pour les constructions destinées à l'habitat. L'article UA 7 ne le prévoit pas. Ils demandent que la même règle s'applique pour la zone UA (article UA 7) que pour la zone UB			x		
8	M. Lucas Gaston	Gretz	Habite 65 avenue de Frênes. Demande l'application sur toute la zone UA, de règles identiques d'implantation des constructions par rapport aux limites de terrain à compter du fond de la parcelle (20 m) au lieu de 4 m ailleurs .			x		
9	M. Gerardo	Gretz	Habite 16, rue Alfred de Vigny. Le règlement de la zone UA permet la construction d'habitats collectifs à 8 m de la limite du terrain. Sur une des réalisations, l'accès au sous sol est réalisé par une voie non couverte le long de la limite de la parcelle, ce qui provoque des nuisances (bruits, pollution...) sans un arbre sur le site. Son bien immobilier a perdu de sa valeur et la luminosité de la maison est réduite.			x		

**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.**

Numéro	Origine	Commune	Observations	Avis	nuisances	Règlement	Circulation	Zonage
10	St. Vanderhoven H. Da Silva Pereira	Gretz	<p>Habitent 16, rue du Dr Hutinel. Demandent que les maisons meulières soient classées comme « bâtiments remarquables »</p> <p>Demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la distance de 20 m imposée par l'article UA7 à partir du fond de la parcelle pour les constructions de la rue de Paris, soit portée à 35 m. et que le fond de parcelle soit maintenu ou planté en arbres, d'interdire les balcons qui donnent sur la zone UB, de limiter la hauteur à R+1+C, d'agrandir les places de parking et de revoir la circulation rue de Paris.</li> <li>- que la surface en espaces verts soit portée à 40 % de la surface du terrain.</li> <li>- d'interdire un accès à la zone UA par une voie créée sur une parcelle qui donne accès à la rue du Dr Hutinel</li> <li>- font part des difficultés de circulation rue de Paris et au carrefour de la rue de Paris et de la rue Gambetta</li> </ul>			x	x	