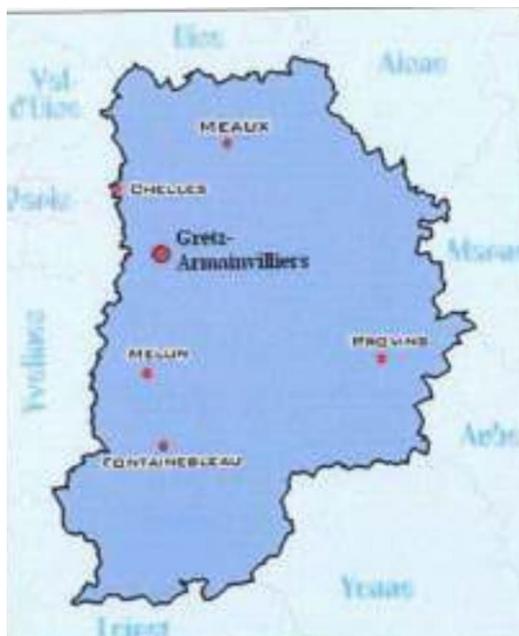


Département de Seine-et-Marne
Commune de GRETZ-ARMAINVILLIERS

ENQUETE PUBLIQUE
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
14 septembre au 15 octobre 2022



Rapport et conclusions

de la commissaire enquêteur

Marie-Françoise Sévrain

Table des matières

1. Généralités	3
1.1 Objet de la modification de PLU	3
1.2 Présentation de la commune	3
1.3 Cadre juridique de l'enquête de modification du PLU	4
2. Organisation de l'enquête et déroulement de l'enquête	5
2.1 Désignation commissaire enquêteur	5
2.2 Arrêté municipal prescrivant l'enquête	5
2.3 Composition du dossier	5
2.4 Déroulement enquête	5
Publicité de l'enquête.....	5
Permanences	6
Clôture de l'enquête.....	6
Bilan quantitatif des observations.....	6
3. Présentation de la modification	7
4. Les avis des PPA.....	8
5. Procès-verbal.....	9
5.Observations déposées pendant l'enquête	12
CONCLUSIONS et AVIS	14
L'enquête publique	14
Le projet de modification	14
Avis	15

Rapport

1. Généralités

1.1 Objet de la modification de PLU

La présente modification N°2 du plan local d'urbanisme PLU de la commune de Gretz-Armainvilliers concerne uniquement le règlement.

1.2 Présentation de la commune

La commune de Gretz-Armainvilliers est située dans la frange ouest du département Seine-et-Marne limitrophes des communes Presles-Brie, Tournan, Favières, Pontcarré, Ozoir-la-Ferrière et Chevry-Cossigny. Elle appartient à l'intercommunalité des Portes Briardes entre Villes et Forêts.

La commune fait partie de l'unité paysagère de la Brie Boisée et les espaces boisés prédominants occupent près de la moitié du territoire. L'agriculture est peu présente sur la commune qui bénéficie d'une bonne desserte routière et de la desserte ferroviaire du RER E.

Le développement urbain s'est réalisé au sud du territoire jusqu'aux limites des espaces naturels.

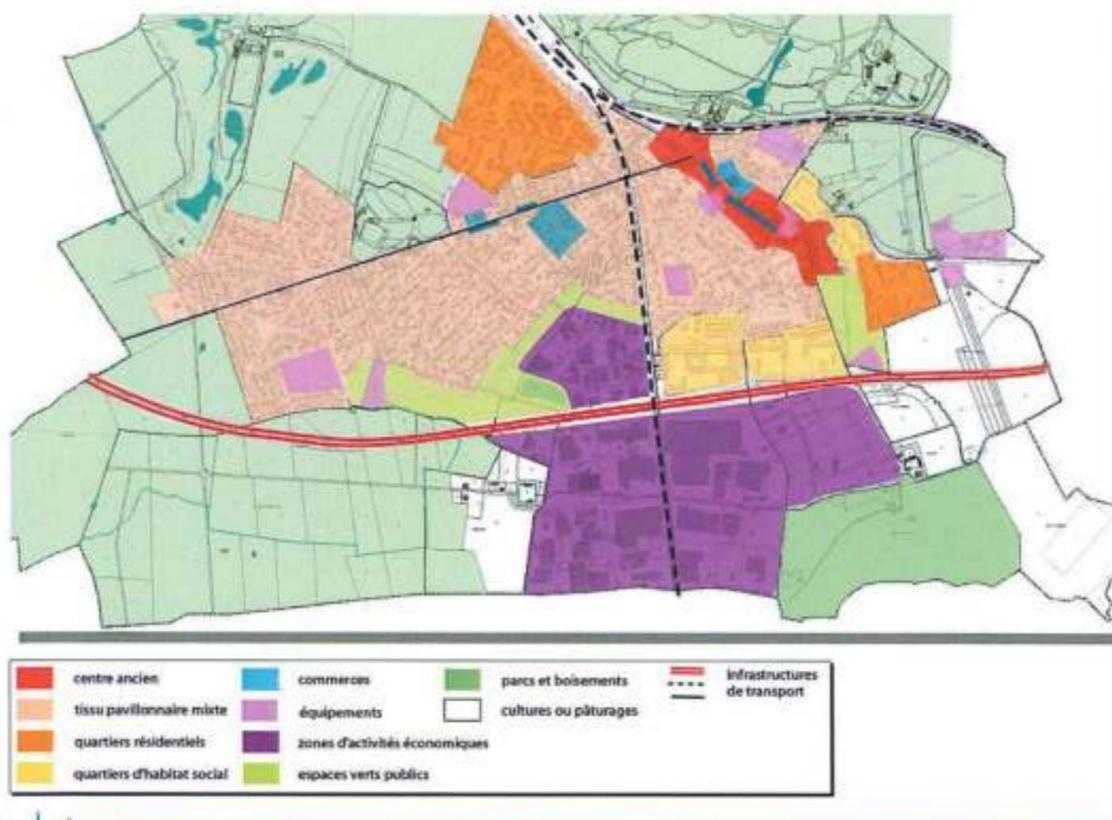


Schéma extrait du rapport de présentation du PLU du développement urbain

Située à l'est de la Région parisienne, la pression foncière y est importante.

1.3 Cadre juridique de l'enquête de modification du PLU

Compte tenu du PLU en vigueur, du dossier d'enquête et de la décision de désignation d'un commissaire enquêteur par le vice-président du Tribunal administratif de Melun.

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal du N°0002022-072 en conformité avec

- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123- et suivants.

2. Organisation de l'enquête et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation commissaire enquêteur

Par décision E22000060/77, le premier vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné madame Marie-Françoise Sévrain, inscrite sur la liste d'aptitude de Seine-et-Marne, comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête de la modification N°2 du PLU.

2.2 Arrêté municipal prescrivant l'enquête

L'enquête a été ordonné par l'arrêté municipal N°0002022-072 du 29 juillet 2022 et précisait :

- En son article 1 que l'enquête relative à modification n°2 du PLU se déroulerait du 14 septembre à 9h00 au 15 octobre 2022 à 12h, soit 32 jours consécutifs et que le siège de l'enquête était la mairie de Gretz-Armainvilliers ;
- En son article 2, le nom du commissaire enquêteur ;
- En son article 3 les conditions de mise à disposition du dossier en mairie et sur le site internet de la commune (www.gretz-armainvilliers.fr rubrique URBANISME) ;
- En son article 4, les modalités de dépôts des observations : soit sur un registre papier déposé en mairie, soit par courrier électronique à l'adresse modif2plu@mairie-de-gretz.fr ou par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Gretz-Armainvilliers ;
- En son article 5 les jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au service Technique/Urbanisme 69 rue de Paris 77220 Gretz-Armainvilliers
 - Le samedi 17 septembre 2022 de 9h à 12h
 - Le vendredi 07 octobre 2022 de 14h30 à 17h30
 - Le samedi 15 octobre de 9h à 12h ;
- En son article 6 les modalités de publicité de l'enquête ;
- En son article 7 les modalités de clôture ;
- En son article 8 les modalités d'établissement du rapport et des conclusions ;
- En son article 9 les modalités de mise à disposition de ceux-ci.

2.3 Composition du dossier

Le dossier de modification du PLU n°2 était composé

- d'une notice explicative détaillant l'objet de la modification, la présentation et la justification des modifications proposées ;
 - du règlement modifié (les modifications identifiées dans le texte en rouge)
 - des annexes notamment des définitions.
- Auxquels ont été joints l'arrêté de mise à l'enquête et les avis des PPA.

2.4 Déroulement enquête

L'enquête a été organisée après une réunion de concertation en mairie de Gretz réunissant M. Garcia, maire, M. Giovannoni, adjoint à l'urbanisme, M. Carrette des services techniques et urbanisme et le commissaire enquêteur le mercredi 29 juin 2022. Au cours de cette réunion ont été fixées les dates d'enquête et de permanences et l'arrêté prescrivant l'enquête a été pris le 29 juillet 2022.

Publicité de l'enquête

- Publicité légale

Un avis a été publié dans deux journaux régionaux le Parisien édition de Seine-et-Marne et le Pays Briard dans leurs éditions des 30 août 2022 et du 16 septembre 2022

Des affiches sur fond jaune ont été apposées au format A2 dans toute la commune.

- Publicité complémentaire

L'enquête a été annoncée dans l'Écoute gretzoise du mois d'août, et à partir de la fin août sur le site internet et les panneaux lumineux de la commune.

Permanences

Les permanences se sont tenues selon le calendrier fixé dans l'arrêté prescrivant l'enquête. La commissaire enquêteur a reçu 10 personnes réparties sur les 3 permanences.

Clôture de l'enquête

Le 15 octobre à 12h, l'enquête terminée la commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et rencontré monsieur le maire.

Il avait été convenu que le procès-verbal serait envoyé par courriel.

Bilan quantitatif des observations

Pendant l'enquête trois observations ont été déposées sur le registre papier et deux par courriel.

Deux autres observations avaient été déposées courant du mois d'août préalablement à l'ouverture de l'enquête n'ont pas été prises en compte.

Ces observations ont été transmises à la commune par l'intermédiaire du procès-verbal de fin d'enquête.

3. Présentation de la modification

La révision du PLU de Gretz-Armainvilliers a été approuvée le 02 décembre 2015 et le PLU a été modifié le 07 novembre 2019.

La présente modification concerne uniquement le règlement PLU afin d'une part de clarifier sa rédaction pour faciliter sa compréhension et son application et d'autre part, principalement modifier les possibilités de construire en zone UA et UB.

Les modifications portent sur les dispositions générales du règlement concernant les zones UA, UB, UC, UE et AU et des dispositions spécifiques pour les zones UA et UB modifiant les possibilités de construire, d'accès et de stationnements.

Dispositions générales

- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle, offrir la possibilité d'aménagement à condition de ne pas aggraver l'écart à la règle : « Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, *après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.* »
- Mieux informer sur les risques de retrait-gonflement des sols argileux
- Rappel de l'interdiction du rejet des eaux usées dans les eaux pluviales
- Recul de constructions par rapport aux rus s'applique aussi aux équipements publics.

Zone UA

- Assouplissement des règles de changement de destination des commerces pour autoriser la création de bureaux, artisanats ou services publics évitant de transformer les commerces en logements.

Zone UB

- Modification de l'emprise au sol des annexes isolées passant de 20 m² à 25 m².

Zone UA et UB

- Révision des règles de dimensionnement des voies desservant des logements en fonction de leur nombre pour assurer une bonne accessibilité et la sécurité tant des voitures que des piétons
- Révision des obligations de stationnement
- Révision des règles d'implantation des constructions et de la hauteur des constructions
- Encouragement d'une prise en compte de l'intégration urbaine pour le choix de matériaux
- Rappel des distances de plantation des arbres de plus de 2 m

Annexes

- Définition des annexes plus précises

4. Les avis des PPA

Les personnes publiques associées ont été consultés par un courrier envoyé en RAR par la commune le 15 juin 2022, il s'agit de :

De la Direction Départementale des Territoires SNCF, de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile de France, de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de la Chambre de Commerce et de l'industrie de Seine-et- Marne, IDF Mobilités, de l'ONF, des mairies de Pontcarré Ozoir-la-Ferrière, Chevry-Cossigny, Presles, Tournan, de la communauté de communes Les portes Briardes, MEP, SAFER IDF,

Les réponses sont résumées dans un tableau intégré au procès-verbal chapitre suivant.

La commune a répondu aux demandes exposées, notamment à la demande de mise à jour du PLU faisant suite à une mise en compatibilité du PLU sa réponse est reproduite ci-après :

Les observations du Département, de l'Etat et de la SNCF seront prise en compte.

Au sujet de la mise en compatibilité du PLU du 16 octobre 2020, celle-ci a été réalisée par la SNCF mais n'a pas été reversée sur le Géoportail de l'urbanisme (alors que cela est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2020).

La commune est bien évidemment favorable à réintégrer les dispositions manquantes dans le dossier de modification du PLU qui sera approuvé, mais pour ce faire, nous sommes en attente des fichiers de la mise en compatibilité du PLU (règlement et plan de zonage au format CNIG). Ces fichiers ont été demandés par mail à la SNCF le 30/08/2022 (avec dernière relance le 03/11/2022), mais cette demande est restée sans réponse à ce jour.

5. Procès-verbal

Procès-verbal de fin d'enquête publique Modification n°2 du plan local d'urbanisme commune de Gretz-Armainvilliers

L'enquête publique relative à la modification du PLU prescrite par l'arrêté municipal n°0002022-072 du 29 juillet 2022 s'est déroulée du 14 septembre au 15 octobre 2022 dans les conditions définies par cet arrêté.

Le dossier a été mis à disposition du public au service urbanisme et sur le site de la commune pendant toute la durée de l'enquête, un registre papier et une adresse courriel a permis de recueillir les observations. Les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions au cours desquelles la commissaire enquêteur a reçu dix personnes.

Pendant l'enquête trois observations ont été déposées sur le registre papier et deux par courriel. Deux autres observations avaient été déposées par courriel préalablement à l'ouverture de l'enquête ne peuvent pas être prises en compte.

La synthèse des observations

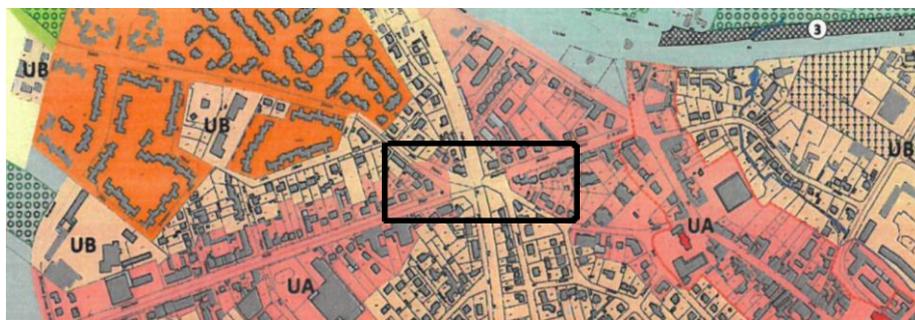
Les observations déposées durant l'enquête ne portent pas directement sur les modifications de règlement proposées dans la présente modification du PLU.

Observations du registre papier

Premièrement, il est demandé sur des ajouts (observation de Mme Ragot) :

- Autoriser les constructions annexes maçonnées au-delà de la bande constructible des 25 d'un superficie de de 25 à 30 m² ;
- À l'article UA10 – Hauteur des constructions, la mention de niveau d'habitation ne paraissant pas assez explicite, il est souhaité que la notion de R+X soit mentionnée.

Deuxièmement, il est relevé une incohérence de zonage entre la zone UA et la zone UB dans le secteur encadré sur l'extrait de plan à la jonction des boulevards Victor Hugo et Aristide Briand.



Observations déposées par courriel

Premièrement, la SNCF a présenté une demande de modification de zonage ou de règlement de la zone N afin de permettre l'accès des poids lourds dans l'emprise de la SNCF. La SNCF a déjà obtenu l'accord du département pour l'accès à la voirie départementale et de l'ONF propriétaire des terrains.

Deuxièmement, une habitante fait part de craintes et de commentaires relevant du cadre de vie et non des modifications du PLU envisagées.

Le texte des observations est annexé au présent procès-verbal, même celles déposées avant l'ouverture de l'enquête.

L'avis des personnes publiques consultées

Le projet de modification a fait l'objet d'une consultation de personnes publiques et les réponses sont résumés dans le tableau suivant :

Avis	Date réponse	
Département	22/09/22	<p>Demande l'intégration de l'avis du département du 20 août 2019 n'ayant pas été intégré</p> <p>Article 1 et 2 : « les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics »</p> <p>Article 3 : « Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun/Vert Saint Denis, gestionnaire de la voirie départementale »</p> <p>Article 4 : « il est rappelé que tous les types de rejets (EU et EU) dans le réseau départemental sont interdits » ;</p> <p>Article 6 : « Il est rappelé que toute construction en bordure d'une route départementale est soumise à l'accord de l'ARD de Melun/Vert Saint Denis, gestionnaire de la voirie départementale » ;</p> <p>Article 11 : dans le chapitre des clôtures, il est rappelé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les clôtures sur rue bordant les routes départementales devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la route départementale à savoir l'Agence routière départementale de Melun/Vert Saint Denis ; - En cas d'atteinte à la fluidité de la circulation ou à la sécurité des usagers, lors de la création ou de la modification des clôtures sur rue en bordure des routes départementales, le futur portail devra être mis en recul par rapport à l'alignement de la propriété d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou au fil d'eau. » <p>Article 12 : « Il est rappelé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions existantes, implantées en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel etc.), au sein même de la parcelle ; - Le stationnement devra être praticable au quotidien et organisé pour assurer la sécurité des usagers. »
SNCF	10/09/22	<p>L'arrêté préfectoral du 16 octobre 2020 de mise en compatibilité du PLU modifiant le règlement et créant les zones NFE et UB_F n'est pas repris.</p> <p>Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n°2021-144 du 14 avril 2021 relative</p>

		<p>à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application décret 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.</p> <p>Le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation ou de plantations.</p> <p>L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.</p> <p>Une nouvelle notice est en cours d'élaboration par nos services et vous sera ensuite envoyée de manière à l'intégrer aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.</p>
DDT	22/08/22	Note que l'arrêté préfectoral 2020/12/DCSE/BPE/EXP du 16 octobre 2020 portant approbation de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gretz-Armainvilliers avec le projet EOLE relatif au prolongement de la ligne RER E vers l'ouest qui a créé les sous-zones NF _e et UB _f
Mairie Tournan	05/08/22	Pas d'observation
DRIEAT IdF	22/06/22	Pas d'étude d'impact requise
CMétiers et Artisanat	02/07/22	Pas d'observation

Le présent procès-verbal de l'article R123-18 du code de l'environnement qui impose la communication des observations écrites et orales au responsable du projet qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Fait à Villenoy le 21 octobre 2022

5.Observations déposées pendant l'enquête

Le texte intégral des observations est joint en annexe. Les réponses de la commune, communiquées par courriel le 14 octobre 2022, aux observations sont intégralement reproduites en italique.

Observations du registre papier

- Autoriser les constructions annexes maçonnées au-delà de la bande constructible des 25 d'un superficie de de 25 à 30 m² ;

Réponse de la commune

En zone UB, la commune souhaite autoriser les constructions annexes maçonnées au-delà de la bande constructible des 25m mais uniquement pour une annexe d'une superficie maximale de 20 m².

Commentaire commissaire enquêteur

Il est prévu d'autoriser les constructions annexes maçonnées jusque 20 m² qui répond partiellement à la demande présentée. Cette limitation de superficie paraît raisonnable car aller au-delà c'est ouvrir la possibilité à la transformation de ces annexes en habitation même si cela n'est pas permis par le PLU.

- À l'article UA10 – Hauteur des constructions, la mention de niveau d'habitation ne paraissant pas assez explicite, il est souhaité que la notion de R+X soit mentionnée.

Réponse de la commune

Au sujet de l'article UA10, la commune souhaite maintenir la mention de niveau d'habitation et non de notion R+X.

Commentaire commissaire enquêteur

Il est courant d'envisager les niveaux d'habitation en R + X. Or le règlement du PLU mentionne dans son annexe une définition de NIVEAU.

« NIVEAU : étage, y compris le rez-de-chaussée et le sous-sol (exemple 4 niveaux = R+3 étages) »

Cette définition est suffisamment explicite et ne nécessite pas de modifier la notion de niveau d'habitation.

- Il est relevé une incohérence de zonage entre la zone UA et la zone UB dans le secteur encadré sur l'extrait de plan à la jonction des boulevards Victor Hugo et Aristide Briand.

Réponse de la commune

Concernant le plan de zonage, la commune souhaite maintenir ce dernier tel qu'il est à aujourd'hui compte tenu de la présence du passage à niveau, des nuisances sonores, de la forte problématique d'accessibilité et de visibilité soulignée par les services départementaux.

Commentaire commissaire enquêteur

La modification du PLU ne concerne que le règlement et pas la modification du zonage qui relèverait plus d'une révision et nécessiterait d'envisager les impacts d'un secteur exposés à de nombreuses nuisances et de recueillir l'avis des services concernés comme le département. Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification de PLU.

Observations déposées par courriel

- La SNCF a présenté une demande de modification de zonage ou de règlement de la zone N afin de permettre un nouvel accès des poids lourds dans l'emprise de la SNCF. La SNCF a déjà obtenu l'accord du département pour l'accès à la voirie départementale et de l'ONF propriétaire des terrains.

Réponse de la commune

Premièrement, rien n'interdit l'accès des véhicules poids-lourds dans l'emprise SNCF.

Deuxièmement le fait de créer ce nouvel accès depuis une parcelle voisine en zone naturelle protégée, relève plus d'une révision de PLU que d'une modification.

De plus, la problématique d'accessibilité d'une voirie départementale accentogène est ici soulevée compte tenu de la possibilité de croisement dangereux en courbe sur cette portion limitée à 80 km/h.

Enfin, la permission de voirie a été accordée par les services du département le 14 mai 2020. Pourquoi ne pas l'avoir intégrée dans la mise en compatibilité du PLU approuvée le 16 octobre 2020 ?

Commentaire commissaire enquêteur

Comme le note la commune, la demande de la SNCF relève plus d'une révision de PLU que d'un simple ajout opportuniste à l'occasion d'une enquête de modification.

D'autant plus qu'il s'agit de créer une voie d'accès hors périmètre des propriétés de la SNCF pour des poids lourds dans une zone naturelle boisée. La création de cette voie d'accès entraînerait un déboisement permanent.

- Une habitante fait part de craintes et de commentaires relevant du cadre de vie et non des modifications du PLU envisagées.

Réponse de la commune

Ces observations sont donc hors sujet, néanmoins, la commune prend bonne note pour une prochaine évolution du document d'urbanisme.

Commentaire commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur l'observation hors du champ de l'objet de l'enquête.

Fait à Villenoy, le 15 octobre 2022



Marie-Françoise Sévrain, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS et AVIS

Dans le rapport, j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, les différents avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier. J'ai également présenté l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies et j'ai fait une analyse factuelle de celles-ci. Dans cette seconde partie, après un bref rappel de l'enquête, du projet de modification et j'apporterai mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête. Je formulerai ensuite mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Gretz-Armainvilliers.

L'enquête publique

L'enquête de modification du PLU n°2 s'est déroulée selon les prescriptions de l'arrêté municipal N°0002022-072 du 29 juillet la prescrivant.

La publicité réglementaire a été respectée, complétée par une annonce sur le site internet de la commune et une information actualisée sur les panneaux lumineux.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public au service Urbanisme de la commune en version papier et sur un poste informatique. Le poste informatique n'a pas été utilisé. Le dossier était également mis en ligne sur le site de la commune et téléchargeable.

J'ai tenu les permanences aux jours et heures prévus dans l'arrêté précité. Toute personne voulant me rencontrer a pu le faire dans de bonnes conditions.

Le 15 octobre à 12h l'enquête terminée, j'ai clos le registre d'enquête papier et recueilli les courriels adressés sur la boîte mails spécifiquement ouvertes pour l'enquête.

J'ai transmis un procès-verbal de fin d'enquête et la commune a répondu aux observations déposées pendant l'enquête.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, que la publicité a permis au public d'être informée de la tenue d'une enquête publique

Le projet de modification

Il faut rappeler que la modification du PLU n°2 porte sur les dispositions générales du règlement des zones UA, UB, UC, UE et AU et des dispositions spécifiques pour les zones UA et UB, elles modifient les possibilités de construire.

Dispositions générales

- Pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle, offrir la possibilité d'aménagement à condition de ne pas aggraver l'écart à la règle : « Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, *après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.* »
- Mieux informer sur les risques de retrait-gonflement des sols argileux
- Rappel de l'interdiction du rejet des eaux usées dans les eaux pluviales
- Recul de constructions par rapport aux rus s'appliquent aussi aux équipements publics.

Zone UA

- Assouplissement des règles de changement de destination des commerces pour autoriser la création de bureaux, artisanats ou services publics évitant de transformer les commerces en logements.

Zone UB

- Modification de l'emprise au sol des annexes isolées passant de 20m² à 25 m².

Zone UA et UB

- Révision des règles de dimensionnement des voies desservant des logements en fonction de leur nombre pour assurer une bonne accessibilité et la sécurité tant des voitures que des piétons
- Révision des obligations de stationnement
- Révision des règles d'implantation des constructions et de la hauteur des constructions
- Encouragement d'une prise en compte de l'intégration urbaine par le choix de matériaux pour l'aspect extérieur
- Rappel des distances de plantation des arbres de plus de 2 m

Annexes

- Définition des annexes plus précises

Les modifications proposées sont compatibles avec le PADD et ne remettent pas en cause les orientations du PLU.

Il n'y a pas de modification de zonage.

Je considère que les reformulations ne changeant pas les règles faciliteront la compréhension du règlement par le public et le travail des services instructeurs des documents d'urbanisme.

J'estime cohérent la volonté de maîtrisée la densification avec les dispositions fixant une distance maximale par rapport aux voies et la limitation de hauteur des constructions en évitant les « drapeaux » source de dysfonctionnement notamment en termes de sécurité routière et stationnement. Je note que ces nouvelles règles permettent une densification compatibles avec les objectifs des documents supra communaux.

Je prends acte que les observations du public n'ont pas porté sur les modifications envisagées et que par conséquent celles-ci n'ont pas été mises en cause.

Avis

Au terme de l'enquête, après avoir procédé à une analyse détaillée du dossier d'enquête et des points de modification, avoir tenu les permanences organisées à la mairie de Gretz-Armainvilliers conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête, avoir entendu les personnes venues me rencontrer pendant les permanences, avoir pris connaissance de l'ensemble des observations du public et des réponses de la commune à ces dernières et aux avis des personnes publiques associées et au public.

D'un point de vue général, je considère :

que l'information de la population a été très satisfaisante au regard des actions et publications dont j'ai eu connaissance pour le bon déroulement de la présente enquête publique ;

que les modifications apportées au PLU respectent les orientations de son PADD ;

que les modifications apportées au PLU n'ont pas d'effets néfastes sur l'environnement et l'ensemble des sites protégés de la commune ;

Je constate aussi que le projet soumis à enquête pour la procédure de modification du PLU :

- ne réduit pas de protection par rapport à des risques de nuisances, de protection des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- que la maîtrise de la densification permet de faire face à la pression urbaine de l'Est francilien ;
- qu'il s'agit également d'une opportunité de mise à jour du PLU d'intégrer la mise en compatibilité définie dans l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2020 à condition que la commune dispose des informations nécessaires.

J'estime qu'aucun argument n'a été porté à ma connaissance s'opposant à la modification du PLU n°2.

J'émet un avis favorable à la demande de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Gretz-Armainvilliers.

Fait à Villenoy, le 15 octobre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.F. Sévrain', written over a light grey rectangular background.

Marie-Françoise Sévrain, commissaire enquêteur

Annexe du procès-verbal de fin d'enquête

Texte des observations déposées par écrit

Observations déposées sur le registre papier

Observation de madame Christelle Ragot

- Le 14 octobre
Pour la zone UB, il serait souhaitable d'autoriser les constructions annexes maçonnées au-delà de la bande des 25 mètres par rapport à la rue et d'une superficie de l'ordre de 25 à 30 m².
- Le 15 octobre
Il serait nécessaire d'inscrire pour la zone UA la précision suivante : R+2 pour limiter la hauteur des constructions clairement.

Observation de madame Angèle Verrier

Le 15 octobre

Parcelles 653 et 652 (14 et 14 bis boulevard Aristide Briand) Problème de cohérence de zone. L'ensemble des parcelles côté pait de la rue et l'ensemble des parcelles se trouvant derrière sont toutes en zone UA sauf la bâtisse des parcelles 652 et 653 qui elle est en zone UB. Une harmonisation du zonage est souhaitable.

Observations déposées par courriel pendant l'enquête

Observation SNCF

De : BLONDEAU Frederic (SNCF / SNCF IMMOBILIER / DIIDF OPTIMISATION & PROG) >

Envoyé : lundi 3 octobre 2022 16:25

À : modif2plu@mairie-gretz.fr

Objet : GRETZ-ARMAINVILLIERS - projet de modification du PLU - observations pour projet d'aménagement d'accès aux emprises SNCF RÉSEAU

Importance : Haute

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la Commune de GRETZ ARMINVILLIERS, nous vous faisons part du projet d'aménagement et de sécurisation que nous souhaitons engager et qui nécessite une évolution du zonage ou tout du moins des règles d'urbanisme sur une extrémité de la zone N, située avenue de la Libération (RD350), au nord de l'entrée d'agglomération, sur un foncier propriété de l'ONF (parcelle cadastrée section D n°1054).

En PJ l'extrait du plan de zonage en vigueur avec la localisation du terrain ONF.

SNCF RÉSEAU est propriétaire des parcelles cadastrées section D n°1055 et 1056 sur lesquelles est présente la base maintenance de l'Infrapôle Paris Est, parcelles situées en zone UB.

L'accessibilité des véhicules poids lourds (PL de 38T) à ce site ferroviaire se révèle particulièrement difficile et génère des situations de blocage et des risques d'accident sérieux sur l'avenue de la Liberté. Il n'y a qu'un seul accès pour les entrées sorties, et les espaces de giration nécessaires sont très contraints pour les PL.



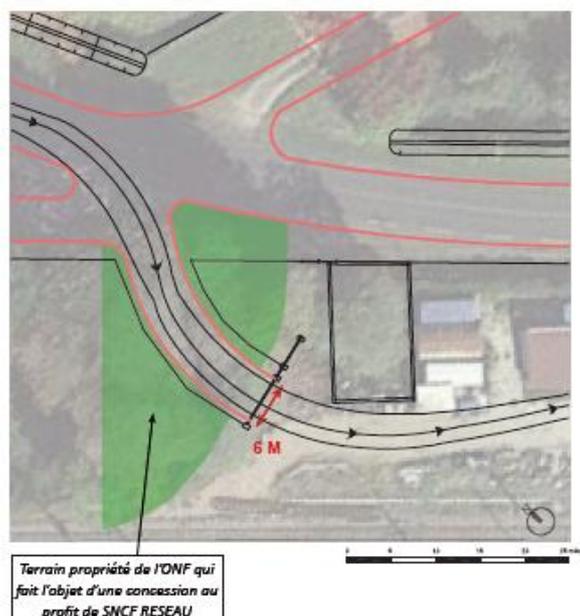
Le projet consiste à créer deux nouveaux accès pour desservir le site de l'Infrapôle, en améliorant la fluidité de la circulation et la sécurité routière sur la route départementale et l'emprise de l'Infrapôle. Il s'agit de :

- créer deux portails, l'un dédié à l'accès au site (portail n°1), l'autre dédié à la sortie du site (portail n°2),
- imposer un sens unique de circulation des véhicules.



L'accès au portail n°1 est projeté sur foncier ONF, parcelle n°1054 (La partie du terrain concernée est identifiée par le triangle vert sur l'extrait de plan ci-dessus, située en zone N du PLU) et le portail N°1 sera situé sur foncier SNCF, parcelle n°1055.

Le portail n°2 est projeté sur foncier SNCF, parcelle n°1056.



SNCF RÉSEAU a déjà obtenu l'accord de l'ONF pour maîtriser le foncier nécessaire à la création de l'accès à la base maintenance (courrier en date du 10 mai 2021 en PJ). Nous avons également une permission de voirie du conseil départemental de Seine et Marne en date du 14 mai 2020 pour les travaux nécessaires à cet aménagement (en PJ).

Afin de réaliser ce projet, nous demandons une évolution des règles d'urbanisme de la zone N sur ce triangle foncier appartenant à ONF et identifié en vert pour permettre la création d'une voirie de desserte de la base maintenance, ce projet devant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable).

Je vous remercie de bien vouloir nous confirmer la bonne réception de cette demande et en retour, de nous préciser si la modification du PLU peut être prise en compte dans la version finale pour approbation.

À votre disposition pour tous renseignements complémentaires selon mes coordonnées indiquées dans ma signature de courriel ci-dessous.

Bien cordialement,
Frédéric BLONDEAU
 Responsable pôle industriel et ferroviaire
 IDF secteur sud (PE et PSE)

SNCF IMMOBILIER
 Direction Immobilière Ile de France
 Département Optimisation et Programmation

- Observation d'une habitante de Gretz qui ne souhaite pas que son nom apparaisse

<p>Page 6 : 2. Modification apportée aux articles 1 et 2</p>	<p>Pourquoi ZONE AGRICOLE Les activités agricoles dans Gretz-Armainvilliers se trouvent où sur la commune ?</p>
<p>Page 10 4. Modifications de l'article 4 RÉSEAUX Assainissement E. U.</p> <p>Le branchement de plus en plus dense au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées et obligatoires pour toute construction ou installation engendrant des E. U. m'interpelle au vu des nombreuses constructions existantes et en cours dans le secteur ?</p> <p>Plan de zonage d'assainissement : canalisations parfaitement étanches souterraines ? Avec l'Aléa « fort » retrait-gonflement des argiles c'est vérifié périodiquement.</p>	<p>Je suis étonnée de voir beaucoup de constructions de logements collectifs (grand nombre de résidents) sur les B^{ds} Aristide-Briand et Victor-Hugo qui remplacent de magnifiques anciennes maisons briardes (~4 à 6 occupants) et non-classées du point de vue historique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Or, par rapport à cette explosion en densification, je ne vois pas de travaux desdits boulevards pour remplacement des anciennes conduites (elles ont quel âge ? Pas de plus grosses conduites E. U. pour redimensionnement adéquat des flux donc rejets de volumes énormes en transport vers la station ! • Vu l'état de non-entretien des bouches d'égout (pousse d'herbes de l'intérieur débordante vers l'extérieur + petits et gros détritux en tous genres). • je crains une inondation fleuve dans ce secteur. Il va s'ajouter d'autres constructions ??? rue de Paris ???
<p>11. Modifications de l'article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Les arbres de plus de 2 m de hauteur !</p> <ul style="list-style-type: none"> • veut dire beaucoup de feuilles ? sur espaces publics aussi ? Donc ramassage et/ou balayage communal ? (cela paraît déjà compliqué actuellement) + racines qui déforment toutes les infrastructures. • Lorsque les troncs grossissent : manque de visibilité lors de la sortie des porches. • La hauteur et manque de taille, cache souvent l'entrée de la lumière extérieure dans les appartements : assombrissement des pièces. • Les feuilles bouchent les gouttières (coûts supplémentaires de charges). • Les haies collectives : actuellement plus aucun intérêt d'embellissement par rapport au bénéfice = la taille augmente les charges et si en partie privative dans le collectif, gros problème d'entretien par les locataires et souvent pas d'accès sans autorisation pour faire faire le travail par une entreprise !
<p>PROTECTION/RISQUES/NUISANCES</p>	<p>Nuisances sonores déjà énormes. De nouveaux logements vont ajouter du flux = déjà insupportables ! Nouvelle configuration du rythme déjà trop denses, en double sens (beaucoup de camions, voitures, motos bruyantes, roulant à vive allure sur les grands axes existants entre les 2 voies ferrées : déjà étranglées lors de la fermeture des barrières rue de Paris/B^d Aristide-Briand / Bd Victor-Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouveau plan de circulation ? • Ralentissement envisagé sans dos d'âne (trop bruyant pour le voisinage). • R.E.R. « E » : horaires et fréquences semaine et W.E. peu adaptés à la population de Gretz-A. (+ les usagers des alentours), n'aident pas à réduire les déplacements = manque d'évolution.
<p>LOCAL POUBELLES</p>	<p>Le local de stockage, pourrait-il être prévu hors visibilité des passants ou voisinage et clos pour les odeurs, etc. (pas idem à celui fasse à la résidence Les Lavandières) : juste à l'entrée des bâtiments et non</p>

fermé = ouvert à tous vents + détritrus encombrants, sous le balcon du voisin ???

Observations déposées par courriel avant le début de l'enquête

Observation de M. David du 22/08/22

Extrait de l'article : » Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 4 et 60 mètres (en UA) ou 6 à 25 mètres (en UB) de l'alignement de la voie publique ou emprise publique ~~ou de l'emprise des voies privées~~ existante ou à créer. »

Je suis étonné de la volonté de supprimer la prise en compte de l'emprise des voies privées pour la bande de constructibilité. Cela me semble tout à fait anachronique avec la volonté de densifier les villes existantes (pour ne pas favoriser l'étalement urbain).

Notamment, dans la zone UB, il reste plusieurs terrains très profonds (80 m) avec une largeur de parcelle assez importante (environ 20 m) qui permettrait une densification respectueuse du tissu pavillonnaire du quartier (la tailles des terrains est anachronique, ils n'en restent quasiment plus dans le quartier du Bois Vignolles, ils ont fait l'objet de division parcellaires pour permettre la construction de pavillon avec jardin).

Christophe Davis responsable ASSET Aménagement

Observation de Rodolphe Dutertre

Suite à la distribution de l'écoute Gretzoise N128, je me suis rendu sur le site à la rubrique urbanisme, où rien n'est détaillé du projet de modification du PLU. Au-delà de cette absence chronique de communication claire de la commune, j'aimerais souligner que la ville de G-A a déjà été bien massacré comme cela, et qu'il serait intéressant d'arrêter l'hémorragie.

Des rues complètes défigurées, des maisons en pierres meulières remplacées par des habitations de cages à poules.

Aucune adaptation de ce soi-disant « essor » concernant les aménagements de stationnement, d'espace de vies, d'alimentation des différents réseaux, et traitement de ces derniers.

Avec ce « soi-disant » développement les nuisances diverses et l'insécurité galopent.