

*République française
Région Ile-de-France
Département de Seine-et-Marne*

Commune de
Crécy-la-Chapelle

**Enquête publique relative au projet de
révision du
plan local d'urbanisme (PLU)**

***Rapport d'enquête du commissaire enquêteur :
déroulement, conclusions et avis***

Enquête publique conduite du mercredi 16 octobre au samedi 16 novembre 2019

24 décembre 2019

Sommaire du rapport

Page

4 Plan de localisation. Périmètre de la commune. Sigles.

7 **Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du maître d'ouvrage**

7 **A – Considérations générales : objet de l'enquête, contexte, cadre juridique**

- A.1 - Objet de l'enquête publique et son contexte
- A.2 - Cadre juridique
- A.3 – Les points concernés par le projet de révision
- A.4 – La concertation préalable
- A.5 – Notification aux personnes publiques associées et leurs avis

21 **B – Organisation et déroulement de l'enquête**

- B.1 - Désignation du commissaire enquêteur
- B.2 – Contacts préalables, visites du site
- B.3 - Modalités de l'enquête : durée, permanences,
- B.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête
- B.5 – Publicité de l'enquête et informations
- B.6 – Ouverture et clôture de l'enquête

25 **C - Analyse du déroulement de l'enquête**

- C.1 - La procédure suivie
- C.2 - Le dossier soumis à l'enquête
- C.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public
- C.4 – Le déroulement des permanences
- C.5 – Remise du rapport

29 **D - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête**

39 **E – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête, par types : procès-verbal de synthèse**

- 1. - Observations sur l'enquête, sa préparation et son déroulement
- 2. – Observations sur les perspectives de développement
- 3. – Observations sur la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et sur le projet immobilier
- 4. – Observations sur les espaces agricoles et les espaces boisés
- 5 – Observations relatives aux risques d'inondation et aux zones humides
- 6 – Observations ne concernant la constructibilité
- 7 – Observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

44 **F – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part de la collectivité**

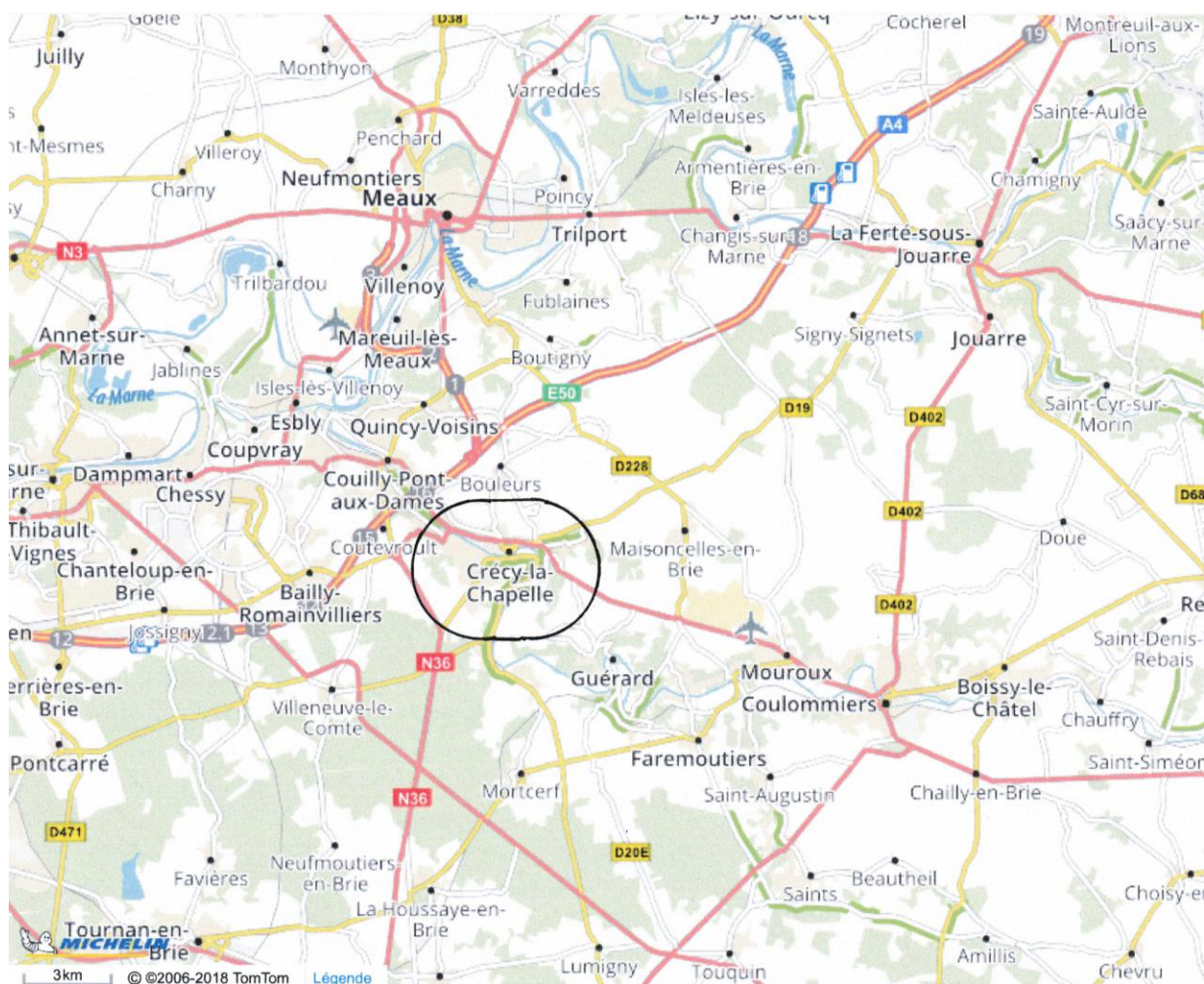
57 **Deuxième partie : résumé, conclusions et avis motivés**

- 1. Objet et déroulement de l'enquête publique : résumé
- 2. Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête
- 3. Conclusions sur l'avis des personnes publiques associées
- 4. Conclusions à partir des observations du public et du mémoire en réponse de la collectivité
- 5. Conclusion générale et avis

64 **Annexes :**

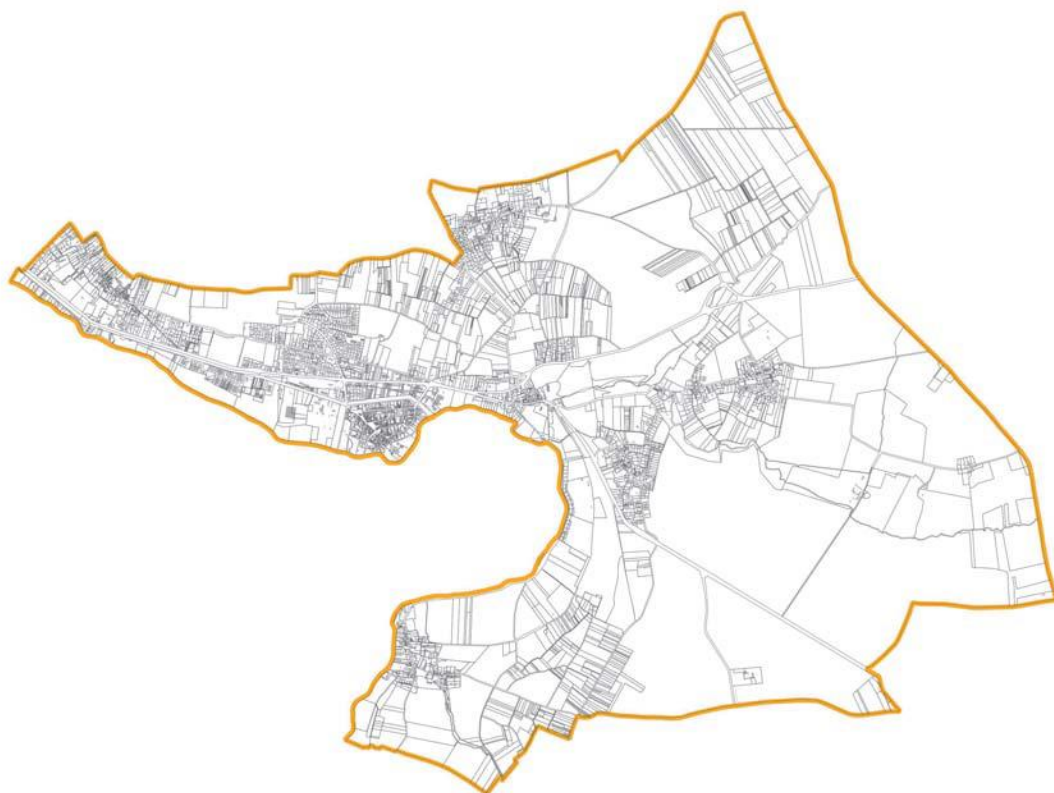
- Le mémoire en réponse
- Certificat d'affichage

Plan de localisation (Document Michelin)



(documents Michelin et dossier d'enquête)

(documents Michelin et dossier d'enquête)



Liste des sigles utilisés dans le dossier d'enquête et dans le présent rapport

ABF	Architecte des bâtiments de France
ARD	Agence routière départementale
ALUR	(loi) Accès au logement et un urbanisme rénové
CACPB	Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie
CCPC	Communauté de communes du Pays créçois
CD	Conseil départemental
CDPENAF	Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CES	coefficient d'emprise au sol
CGCT	code général des collectivités territoriales
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'énergie et de l'environnement
DDT	Direction départementale des territoires
ELAN	(loi) Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ER	emplacement réservé
IAURIF	Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France
LLS	logement locatif social
MOS	mode d'occupation des sols
MRAe	Mission régionale d'Autorité environnementale
OAP	orientation d'aménagement et de programmation
PAC	politique agricole commune
PADD	projet d'aménagement et de développement durable
PAGD	programme d'aménagement et de gestion durable
PCAET	plan climat-air-énergie territorial
PDU IDF	plan de déplacements urbains d'Ile-de-France
PEB	plan d'exposition au bruit
PLH	programme local de l'habitat
PGRI	plan de gestion des risques d'inondation
PLD	plan local de déplacements
PLH	programme local de l'habitat
PLU	plan local d'urbanisme
PNR	parc naturel régional
PPA	personne publique associée
PPRI	plan de prévention du risque inondation
PRGI	plan de gestion des risques d'inondation
RD	route départementale
SAGE	schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT	schéma de cohérence territoriale
SDAGE	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDRIF	schéma directeur de la région Ile-de-France
SPR	secteur patrimonial remarquable (ex ZPPAUP)
SRCAE	schéma régional climat air énergie
SRCE	schéma régional de cohérence écologique
SRHH	schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
SRU	(loi) Solidarité et renouvellement urbains
STECAL	secteur de taille et de capacité d'accueil limités
VNF	Voies navigables de France
ZNT	zone non traitée
ZPPAUP	zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du maître d'ouvrage

A – Considérations générales : objet de l'enquête, contexte, cadre juridique

A.1 - Objet de l'enquête publique et contexte

L'enquête porte sur la révision du PLU de la commune de Crécy-la-Chapelle. Cette révision s'applique au PLU actuellement en vigueur, qui a été approuvé le 18 février 2013.

La présente révision du PLU de Crécy-la-Chapelle a été engagée le 11 décembre 2014 par une délibération du Conseil municipal de la commune.

Les objectifs poursuivis par cette révision sont (Cf. le texte de la délibération) :

- > **Satisfaire les obligations** Grenelle 1 et 2 et intégrer les dispositions de la loi ALUR,
- > **Organiser le développement** communal en portant une réflexion sur :
 - l'équilibre de l'urbanisation entre le bourg et les hameaux pour prendre en compte la nécessaire économie des transports individuels, la circulation d'engins agricoles indispensables au maintien du caractère rural, le maintien de la végétation participant à la trame verte, la sauvegarde du patrimoine rural,
- > **Redéfinir l'équilibre** entre les secteurs de densification et les espaces qui doivent participer aux corridors écologiques naturels mais aussi urbains et revoir des dispositions réglementaires (graphiques et rédactionnelles) en conséquence, mais aussi pour en faciliter l'application et une bonne compréhension par les administrés.

Cette délibération définissait également les formes de la concertation préalable.

La révision du PLU de Crécy-la Chapelle a lieu alors qu'avait lieu aussi l'**élaboration du SCoT** de la Communauté de communes du Pays Créçois dont Crécy-la-Chapelle fait partie, avec une enquête publique dans la même période que celle du PLU de Crécy-la-Chapelle.

Crécy-la-Chapelle est une commune d'environ 4 300 habitants et de 1 578 ha. Elle a un caractère rural très marqué, avec un centre bourg actif et plusieurs hameaux, l'ensemble au sein d'une zone agricole elle-aussi active, et de beaucoup de boisement. Elle se situe à une dizaine de kilomètres au Sud de Meaux et à environ 7 km à l'Est de Marne-la-Vallée (Val d'Europe) ; elle est terminus de la ligne du Transilien et proche d'un échangeur de l'autoroute A4.

A.2 - Cadre juridique

Les règles générales qui définissent l'objet d'un PLU sont formulées aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le contenu d'un PLU est défini aux articles L.151-1 à L.151-48 et aux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

Les compatibilités avec d'autres documents de planification, ou leur prise en compte, sont définies aux articles L.131-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure de révision d'un PLU est définie aux articles L.153-31 à L.153-32 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête d'une telle procédure est défini aux articles R.123-8 du code de l'environnement et L.151-2 du code de l'urbanisme.

L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des articles L.123-1 et suivants ainsi que des articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement (enquêtes dites environnementales).

L'enquête publique a été décidée par l'arrêté du maire de Crécy-la-Chapelle n° 236/2019 du 26 septembre 2019.

A.3 – Les points concernés par le projet de révision

Les points concernés par ce projet de révision du PLU figurent dans la note de synthèse qui en est aussi un résumé non technique, dans le rapport de présentation, dans le PADD, dans l'OAP, dans les pièces réglementaires écrites et graphiques. Les principaux points sont les suivants.

A.3.1. A partir de la note de synthèse - résumé non technique

Ce document fait notamment la synthèse des enjeux du territoire, parmi lesquels :

- après une forte augmentation de la **population**, constat du vieillissement récent de celle-ci et stagnation de la taille des ménages ;
- majorité de **maisons individuelles** (68 %) ; taux élevé de **vacance des logements** (8,1 %), en augmentation ;
- importance de l'**agriculture** dans le territoire de la commune et du **tourisme** et des **loisirs** dans son économie ;
- **desserte ferroviaire** par la ligne P du Transilien et **desserte routière** par l'autoroute A4 et la RD 934 ;
- **unités paysagères distinctes** : plaine agricole, vallée, massifs forestiers et boisements ;
- présence de deux corridors de **continuité écologique** (Cf. le SRCE), de deux espaces naturels sensibles, d'une trame verte et bleue ;
- existence des **risques naturels** dus aux inondations et aux mouvements de sols (retrait-gonflement des argiles).

A.3.2. A partir du rapport de présentation

Ce document présente plusieurs facettes au sein du PLU :

- d'une part, il rassemble des éléments à connaître et à prendre en compte pour formuler un projet de révision, tels le diagnostic territorial (constat de l'état actuel, perspective d'évolution) et les documents de planification supra-communaux,
- d'autre part, il expose et justifie le PADD,
- enfin, il évalue principalement sous l'angle environnemental, les nouvelles mesures proposées par ce projet de PLU révisé.

Au titre des **documents supra-communaux** figure en premier lieu le SDRIF. La commune y apparaît avec un territoire majoritairement agricole, avec des boisements et des espaces naturels significatifs. C'est aussi un territoire desservi par un axe ferroviaire de transports collectifs avec l'enjeu de densification correspondant : espaces urbains à densifier ou à optimiser. Parmi les objectifs chiffrés du SDRIF (2030 par rapport à 2013), il convient pour Crécy-la-Chapelle d'accueillir au moins 824 habitants ou emplois supplémentaires, et de créer au moins 311 logements.

Crécy-la-Chapelle dans le SDRIF

(Document issu du dossier d'enquête)



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
-  Pôle de centralité à conforter

Les espaces agricoles

-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

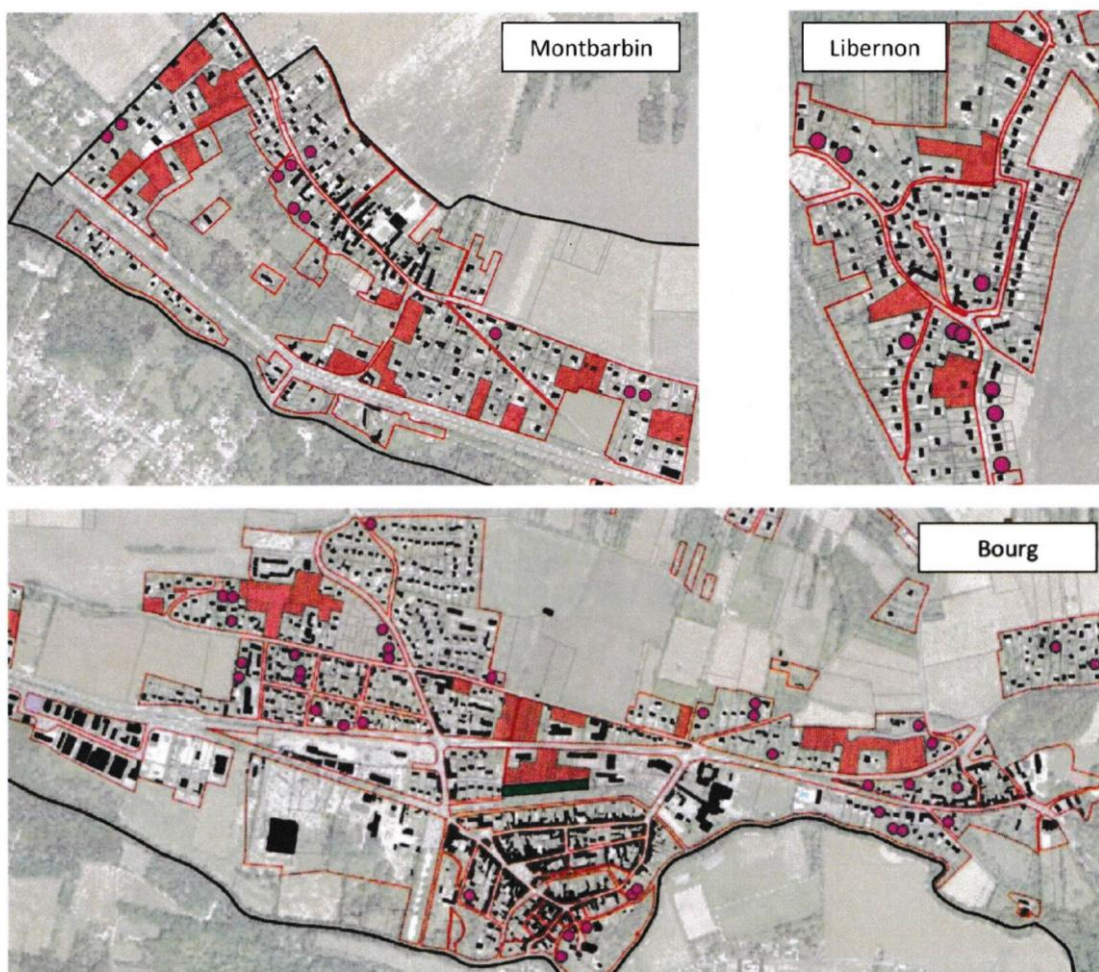
Les continuités

-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

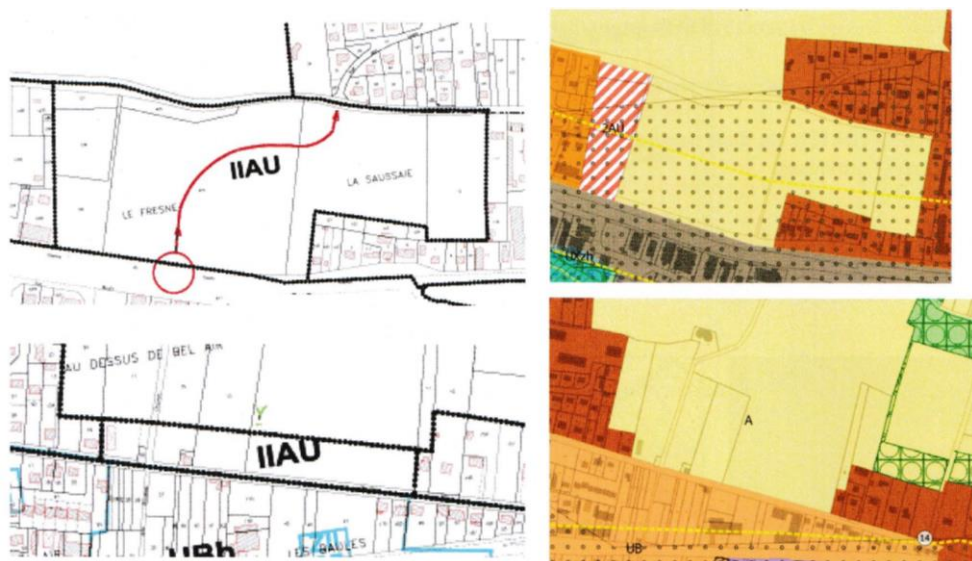
Par rapport à la note de synthèse, le rapport de présentation apporte un certain nombre de précisions et de compléments **pour le cadrage du PADD et celui du zonage**. C'est ainsi que, notamment :

- > les monuments remarquables sont rappelés, ainsi que les caractéristiques architecturales et urbaines ;
- > sont présentés le stationnement public, les besoins en mobilité, la desserte en transports collectifs,

> la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés est décrite et cartographiée (voir ci-après, à titre d'exemple, un extrait du rapport de présentation avec cartographie pour le bourg et deux des hameaux)



> l'état initial de l'environnement est décrit et analysé, avec les espaces agricoles qui ont été consommés depuis l'élaboration du PLU actuel, mais aussi les espaces que le PLU prévoyait d'urbaniser, qui ne l'ont pas été et que le projet de révision maintient en espace agricole ou naturel (voir illustration ci-après), de telle sorte que le projet de PLU est moins



consommateur de zone agricole que celui actuellement en vigueur ;

> sont présentés aussi le SRCE, avec la trame verte et bleu des continuités écologiques, les zones humides, cartographiés.

Le rapport de présentation annonce aussi les caractéristiques des différentes zones et les modalités d'application du règlement et décrit les incidences du découpage en zones sur l'environnement.

Enfin, il finit en signalant des indicateurs pour l'évaluation future de ce PLU.

A.3.3. A partir du PADD

Comme prévu au code de l'urbanisme (article L.151-5), le PADD définit un certain nombre d'orientations générales. Parmi celles-ci, le commissaire enquêteur relève plus particulièrement celles qui apparaissent comme spécifiques à la commune de Crécy-la-Chapelle. A savoir :

> En matière d'**aménagement** :

- préserver « le cadre de vie rural et la proximité des espaces naturels et agricoles (qui) sont une richesse et une identité de la commune » ;
- « poursuivre une évolutions démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine » ;
- « satisfaire des besoins en logement tout en conservant un cadre de vie de qualités » ;
- s'inscrire « dans les démarches de diversité de l'habitat, de mixité urbaine et de transport » ;
- maintenir « l'intégrité et la viabilité des espaces de production » agricole ;
- organiser le développement urbain « dans et en frange du centre-bourg ».

> En matière de **protection et de préservation des ressources** :

- maintenir l'économie agricole qui est « la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage » ;

> En matière de **prise en compte des risques** :

- « intégrer l'aléa naturel (les crues) en limitant les apports d'eau pluviale à l'exutoire en favorisant toutes solutions techniques ».

> En matière d'**urbanisme** :

- « les objectifs des documents supra-communaux imposent au PADD un taux de croissance (démographique) de 1,2 % au regard des capacités actuelles de la commune » ;
- « la commune souhaite une maîtrise de la croissance démographique et se fixe pour objectif 5 500 habitants à l'horizon 2035, soit une moyenne de 55 nouveaux habitants par an » ;
- « les hameaux (...) devront rester dans un cadre rural préservant une place importante pour les jardins en frange de l'enveloppe urbaine et en cœur d'îlot » ;
- « maintenir le caractère attractif du centre » ; pour respecter les enjeux de mixité, permettre « la construction de petits immeubles et de maisons de ville ».

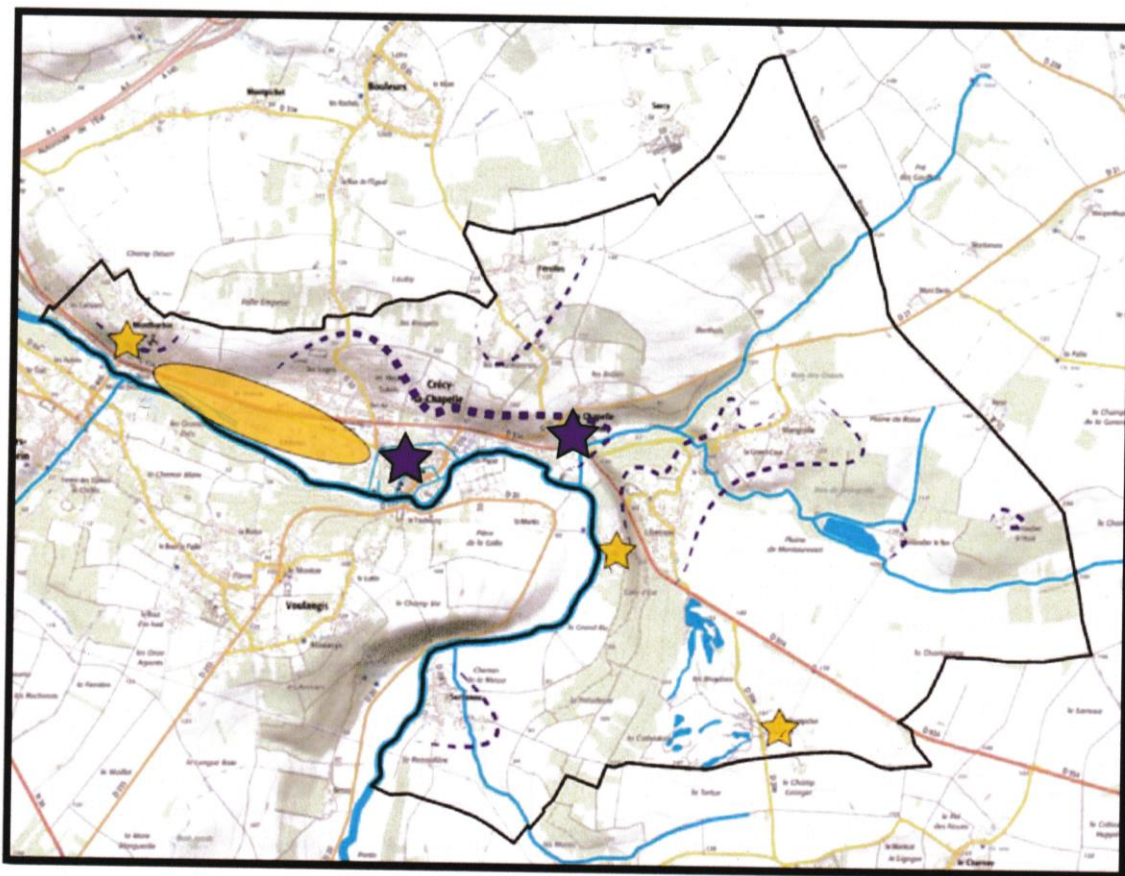
> En matière de **déplacements** :

- « conforter le stationnement public » ;
- « s'inscrire dans une démarche de circulation douce ».

> En matière de **objectifs de modération de la consommation d'espace** :

- « prioriser le développement dans le tissu bâti existant et optimiser les capacités constructibles » ;
- « la consommation des espaces agricoles et naturels ne devra pas excéder 8 ha ».

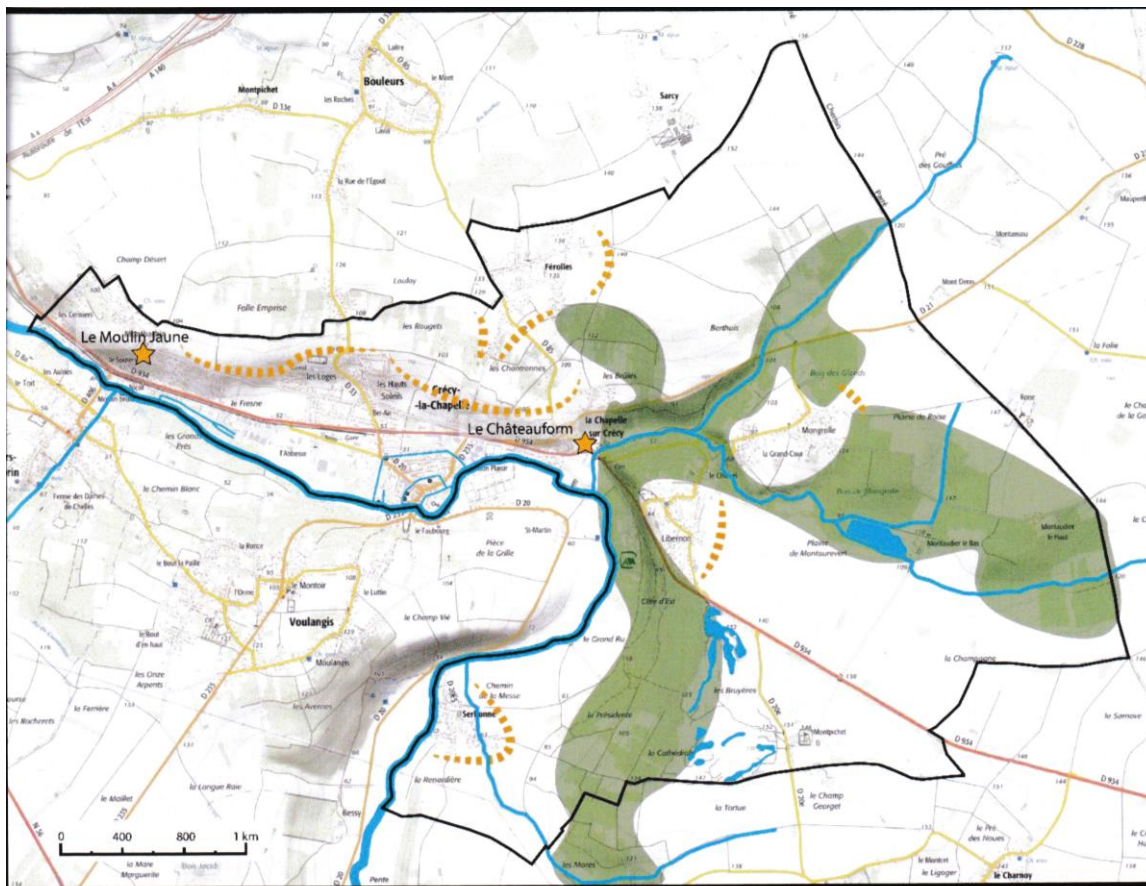
Synthèse cartographique du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (Document issu du dossier d'enquête)



Développement urbain et économique

-  Organiser le développement urbain
Définir et maîtriser l'urbanisation pour le bourg et les hameaux
Protéger la spécificité des hameaux
-  Protéger les sites patrimoniaux remarquables
Ouvrer pour la densification en centre-bourg
Préserver la mixité en centre-ville
-  Conforter le commerce et l'activité économique
Conforter et développer le pôle économique d'emploi
-  Conforter et développer l'économie touristique

Synthèse cartographique du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (Document issu du dossier d'enquête)



Environnement et cadre de vie



Maintenir un équilibre entre développement urbain et agricole
Conserver l'ensemble agricole
Pérenniser l'activité agricole

1



Préserver les ressources sylvicoles
Protéger les boisements
Protéger les composantes de la trame verte



Protéger les composantes de la trame bleue
Préserver l'expansion des crues

2



Préserver le patrimoine des grands parcs et jardins

A.3.4. A partir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP a été dégagée suite à la mise en évidence dans le diagnostic d'un secteur à enjeu : les abords de la gare et le lien avec les commerces entre la gare et le centre ancien.

En effet, le quartier de la gare « apparaît comme isolé et enclavé du reste de la ville ». « Le plan masse devra avoir une réflexion à l'échelle de quartier mais aussi de la ville et concevoir un schéma d'ensemble avec l'existant ».

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

(Document issu du dossier d'enquête)



A.4 – La concertation préalable

Dans le cas d'une révision de PLU, la concertation préalable est obligatoire. La pièce « Bilan de la concertation relative à la révision du PLU de Crécy-la-Chapelle » fait état des modalités de concertation, du compte rendu de deux réunions publiques, des observations formulées dans le registre de concertation qui avait été mis à disposition du public et des courriers reçus en mairie. ;

Les principaux moyens de la concertation préalable ont été les suivants :

- une annonce légale « Révision du PLU et définition des modalités de concertation avec la population » dans deux journaux locaux, en février 2015 ;
- deux réunions publiques le 3 octobre 2017 (présentation du PADD) et le 20 juin 2018 (la révision), annoncées dans la presse et sur les panneaux d'affichage municipaux ;
- mise à disposition du public d'une messagerie électronique dédiée aux observations, questions et avis, et d'un registre pour consigner les observations de la population ;
- des articles dans la presse et sur le site internet officiel de la commune.

Les réunions publiques ont été notamment l'occasion de sérier les problématiques : celles qui sont de la compétence de la commune et celles d'autres collectivités ou organismes ; celles qui sont du ressort du PLU par rapport à celles qui relèvent d'autres documents de planification.

Le registre de concertation et les courriers reçus en mairie ont concerné presque exclusivement des cas particuliers.

A.5 - Notification aux personnes publiques associées et leurs avis

A.5.1 Position de la MRAe

>> **La MRAe** a été consultée préalablement par la commune le 25 janvier 2019, au titre de la procédure dite cas par cas. Au vu du projet de PADD, du diagnostic produit et après avoir consulté l'Agence régionale de santé, **la MRAe a décidé de ne pas soumettre cette révision du PLU à une évaluation environnementale.**

A.5.2 Liste des PPA consultées

Le projet de révision du PLU a été envoyé le 4 juillet 2019 pour avis aux personnes publiques associées suivantes :

Préfecture de Seine-et-Marne - Sous-Préfecture de Meaux -DDT (a répondu)

DRAC Ile-de-France
DRIEE Ile-de-France
Service d'archéologie de l'Ile-de-France
Direction générale de l'aviation civile
Académie de Créteil

Conseil régional d'Ile-de-France (a répondu)
Conseil départemental de Seine-et-Marne (a répondu)
CDPENAF (a répondu)
Service département d'incendie et de secours de Seine-et-Marne

Communauté de communes du Pays créçois (a répondu)
Syndicat du SCOT du Pays créçois
Syndicat du SCOT du Pays de Coulommiers
Syndicat de transports (STAC)

Seine-et-Marne environnement (a répondu)
SAGE des deux Morin (a répondu)
Syndicat du Grand Morin
Parc naturel régional Brie des deux Morin

Communes voisines : Maisoncelle-en-Brie
Guérard
Bouleurs
Coulommies
Voulangis
Villiers-sur-Morin

Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne

Chambre des métiers et de l'artisanat	(a répondu)
Chambre de commerce et d'industrie	(a répondu)
Voies navigables de France (VNF)	(a répondu)
Aéroport de Paris	
SNCF	(a répondu)
RTE Réseau de transport d'électricité	(a répondu)

Ont aussi été avisées les associations suivantes :
 France nature environnement (77)
 Urbanisme et protection de Crécy et ses hameaux
 RENARD

A.5.3 Contenu des avis reçus des personnes publiques associées

Les avis suivants ont été reçus dans les trois mois de la consultation des personnes publiques associées

>> Préfecture de Seine-et-Marne – Sous-Préfecture de Meaux – Direction départementale des territoires (18 pages)

L'avis émis par le sous-préfet est **favorable, sous réserve** de compléments pour remédier aux lacunes et carences du projet de PLU révisé. Les compléments d'information concernent les points suivants.

L'analyse des espaces représentant un **potentiel de densification** sur la commune doit être complétée pour estimer le nombre de logements pouvant être créés en densification afin de répondre complètement aux exigences de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Le PADD doit être actualisé pour tenir compte de la réalité des **espaces consommés** dans le cadre du projet de PLU (en tenant compte de l'extension du cimetière et du projet de parc zoologique déjà programmé dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée en 2018 par le conseil municipal).

La **mise en œuvre de l'OAP** (gare – centre) reste dépendante d'initiatives issues de potentiels porteurs de projets sans pour autant donner une visibilité sur des aménagements ou constructions structurants pouvant donner une image et une fonctionnalité dans le temps.

Dans le **règlement** pour chaque zone : retirer les informations d'ordre général (définition de la zone, informations complémentaires), celles-ci pouvant trouver leur place dans les dispositions générales ou dans le rapport de présentation.

Pour la **zone agricole A** : compléter le règlement en précisant l'emprise au sol, la surface de plancher et la distance minimale entre l'annexe et la construction principale ; considérer aussi les équipements collectifs dans leur globalité à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la zone agricole.

Pour la **zone naturelle N** : compléter le règlement en précisant l'emprise au sol, la surface de plancher et la distance minimale entre l'annexe et la construction principale.

Il est nécessaire de limiter les surfaces de plancher et les emprises pouvant être créées dans les deux secteurs dits **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités)

L'évolution de la **densité humaine** serait en augmentation de 23,89 % sur la période retenue par le SDRIF par rapport à l'augmentation minimale de 15 % prescrite par ce dernier.

L'évolution de la **densité des espaces d'habitat** entre les deux périodes considérées par le SDRIF (2013 – 2030) serait de 25,67 %, ce qui est compatible avec les 15 % prescrits par le SDRIF.

Il convient de justifier le projet de la **zone d'activités** dont une grande partie est située dans le périmètre du PPRI, face au risque d'inondation extension.

Globalement, la **consommation d'espace** prévue dans le projet de révision du PLU est inférieure au potentiel permis par le SDRIF. Cependant, la prise en compte de toutes les consommations d'espace pour la période allant de l'approbation du

SDRIF (2014) à l'horizon 2030 doit être actualisée. Une mise à jour des chiffres afférents à cette consommation d'espace doit être revue dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD pour ce qui concerne la modération de la consommation d'espace. Les hameaux ne devraient pas connaître systématiquement des extensions d'urbanisation.

Le projet de PLU révisé est compatible avec les orientations du SDRIF pour ce qui concerne la **préservation des espaces** agricoles ainsi que pour les **espaces boisés, paysagers et naturels**, les espaces verts et ceux de loisirs. Il est compatible avec le SDRIF en matière de protection des **milieux en eau**.

Pour les **transports en commun**, qui sont principalement orientés en direction des établissements scolaires et des gares, une réflexion devra être menée afin d'améliorer le maillage en direction d'autres points stratégiques. Conformément au PDUIF, il est nécessaire aussi de développer des aires de covoiturage en milieu rural ou à proximité des nœuds du réseau routier structurant.

Les **aménagements cyclables** sont quasi inexistants ; le PLU ne permet pas l'identification et la localisation des futurs aménagements cyclables dans le but d'accroître la part modale du vélo dans les déplacements. Des stationnements à vélos sécurisés doivent être prévus à proximité des futurs équipements collectifs.

Le projet de PLU révisé ne fait pas référence au **PLD de la vallée du Grand Morin** de 2008, qui s'impose à lui.

En matière de **normes de stationnement**, le projet de PLU définit pour les bureaux une place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PDUIF (1 place pour 55 m² dans le cas de Crécy).

Le PLU devra reporter les secteurs de **zones humides de classe 2** sur le plan de zonage et leur attribuer un classement en Azh ou Nzh afin de garantir par un règlement adapté leurs préservations. De la DDT

Le programme d'aménagement et de gestion durable du **SDAGE** prescrit pour toute construction ou aménagement une bande de retrait d'au moins 6 m de part et d'autre des berges d'un cours d'eau (et non 5 m)

Se rapprocher des services de la police de l'eau de la DDT pour déterminer la faisabilité des ouvrages envisagés pour gérer les expansions de crue (emplacements réservés n° 8 et 9).

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (**SRHH**) adopté en décembre 2017 doit être mentionné dans le rapport de présentation.

Aucune programmation de **logements locatifs sociaux** ne figure dans le PADD. Le PLU doit être complété à la fois dans l'OAP et dans les différents projets.

Retrait et gonflement des argiles : le projet de PLU révisé n'en comprend pas la carte et doit donc être complété.

>> Région Ile-de-France (4 pages)

Le projet de PLU **s'accorde globalement** avec les grandes orientations du SDRIF. Des améliorations possibles concernent les points suivants.

Détailler les modalités de prise en compte du **caractère inondable** des zones où est prévu une extension urbaine, notamment les zones UX.

Quels aménagements sont prévus pour lutter contre le **stationnement** sauvage ?

Une OPA spécifique pourrait concrétiser la façon prévue d'amélioration des **circulations douces**.

Le schéma de l'OAP **centre-gare** est trop peu renseigné en ce qui concerne l'accessibilité, le développement économique, la définition d'un front urbain de qualité.

Être plus volontariste pour favoriser l'architecture bioclimatique.

Le PADD évoque la possibilité de créer des grandes surfaces commerciales, mais sans en préciser la localisation.

>> Département de Seine-et-Marne (6 pages)

Le Département émet un **avis favorable sous réserve** de prise en compte des observations.

Quelques corrections sont à apporter à la dénomination de voies départementales et au classement en route à grande circulation. Rappeler qu'un aménagement impliquant une RD doit faire l'objet d'une concertation avec l'ARD.

Il ne semble pas pertinent de créer un accès direct au parking prévu dans l'OPA via la **RD934**.

Les documents graphiques n'affichent pas la trame « secteur à enjeux pour la préservation des **zones humides** » sur l'ensemble du golf.

Il serait intéressant d'annexer au règlement des listes d'essence locales et invasives.

Préciser que la procédure d'établissement des **périmètres du captage** de Voulangis est en cours.

Remplacer l'expression 'lutte contre les inondations' par 'gestion du risque inondation'.

Pour les zones exposées aux **risques de retrait et gonflement d'argile**, prescrire dans le règlement des sondages.

Transports et déplacements : mentionner l'existence du service de transport à la demande Proxi'bus Pays Créçois. Compléter la liste des lignes de cars. Actualiser ce qui est écrit sur le covoiturage. Mentionner le plan local de déplacements du Grand Morin approuvé en 2007. Faire figurer dans le PADD les liaisons douces de principe. Signaler le programme d'aménagement du pôle gare de Crécy.

>> CDPNAF (1 page)

Avis favorable, avec recommandations suivantes :

- réaliser un schéma des **circulations agricoles** à intégrer aux documents cartographiques du PLU,

Avis favorable au titre des STECAL (Nc, Ne, Ng) et du règlement des zones A et N sous réserve de définir les limites d'emprise au sol pour les secteurs Nc et Ne.

>> Communauté de communes du Pays Créçois (4 pages)

La commission aménagement a émis un **avis favorable**. Mais quelques éclaircissements sont à apporter au règlement pour lever toute ambiguïté. A savoir :

Compatibilité avec le **projet de SCOT** :

- la zone 2AU doit permettre la réalisation d'une zone d'activités de 5 ha.

- étendre le principe d'infiltration à la parcelle et au stockage partiel aux opérations d'ensemble afin d'intégrer le risque de ruissellement dès la conception des projets immobiliers.

Préciser des termes, notamment : emprise publique/voie, espaces imperméabilisés/en pleine terre, extension des constructions non conformes,

>> Chambre de métiers et de l'artisanat (1 page)

Pas d'observation particulière à formuler.

>> Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne (5 pages)

Avis favorable avec des remarques.

Compléter le **diagnostic des activités économiques et commerciales** :

- cartographie de la zone d'activités économiques (ZAE) et des trois zones d'activités économiques spécifiques sur le territoire de la commune ;

- nombre de commerces actifs avec vitrines et idéalement par polarité commerciale, nature des activités commerciales présentes sur la commune.

PADD : distinguer les enjeux liés au développement commercial de ceux du développement économique,

Le **classement** du golf et du site du Moulin Rouge en zone N ne garantit pas la pérennisation de l'activité du golf (Cf. restaurant, hébergement, ...), ni le développement de l'activité touristique au Moulin Rouge (Cf. autres constructions que le logement).

En zone UA et UB, envisager d'autoriser des constructions à usage d'entrepôt sous condition d'être le complément d'une activité autorisée et en fixant un plafond de surface de plancher.

Classer en zone UX la partie Nord de la parcelle cadastrée H1204, pour du stationnement lié à une activité économique.

>> RTE – Réseau de transport d'électricité (13 pages)

Une ligne de haute tension traverse les zones A et N de la commune. Compte tenu des servitudes liées à cette ligne :

- déclasser partiellement les zones EBC sur 40 m de part et d'autre de la ligne ;
- autoriser dans le règlement les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dans les zones A et N, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages correspondants.

L'avis est accompagné de plans et de notices de recommandations à respecter aux abords des lignes aérienne ou souterraine.

>> VNF – Voies navigables de France (1 page)

Le Grand Morin a été radié de la nomenclature des voies navigables et flottables et maintenue dans le domaine public.

>> SNCF Immobilier

Règlement :

- souhaite qu'en zone N soient autorisés a minima les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- la servitude qui s'impose aux riverains du chemin de fer prévoit des dispositions spécifiques en matière de boiesement (distance à respecter) qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à l'EBC que longe la ligne.

Rappeler la nécessité de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire jouxtant la plate-forme ferroviaire.

Rappeler que toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire supportera ou prendra les mesures d'isolation acoustique.

>> Seine-et-Marne environnement (1 page)

Avis favorable sous réserve de modifications à apporter.

Ajouter l'existence et les fonctionnalités des **zones humides** de classe 2 aux zonages Nzh et Azh.

La bande non constructible au bord d'un cours d'eau doit être de 6 m (non de 5 m), conformément au SAGE des Deux Morin (approuvé le 21 octobre 2016).

>> SAGE des Deux Morin (3 pages)

Avis favorable sous réserve d'intégrer des modifications.

Compléter l'identification des zones humides au plan de zonage du PLU, avec les zones de classe 2, à figurer aussi en « zh », à titre d'information, sous l'appellation « secteur à enjeux pour la préservation des zones humides », afin d'être soumis à étude de vérification avant tout projet.

La **bande de retrait inconstructible** de part et d'autre des cours d'eau doit être d'au moins 6 m (et non 5 m). En zone A et N le retrait est de 10 m en sous-section 1 et de 5 m en sous-section 3 (le conseil est donné de 10 m pour l'ensemble des zones A et N).

Pour les emplacements réservés 8 et 9 destinés à des **bassins de rétention**, préciser la typologie de ces ouvrages en concertation avec les services de la police de l'eau.

B – Organisation et déroulement de l'enquête

B.1 – Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du Maire de la commune de Crécy-la-Chapelle, la présidente du Tribunal administratif de Melun, par décision n° E190000140 / 77 du 09 septembre 2019, a désigné M. Bernard Schaefer en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crécy-la-Chapelle.

B.2 – Contacts préalables à l'enquête, visites du site

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, des contacts ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et la Ville de Crécy-la-Chapelle, à savoir notamment une réunion le 24 septembre 2019 avec :

- Monsieur Bernard Carouge, maire de la commune,
- Madame Nathalie Beauquesne, directrice générale des services de la commune,
- Madame Marie-Line Boitard, responsable du service urbanisme.

Ces contacts, puis une visite de la commune ont permis au commissaire enquêteur de prendre une première connaissance des enjeux de ce projet de révision du PLU et d'organiser le déroulement de l'enquête : dates de l'enquête, dates et lieux des permanences.

Des visites complémentaires personnelles ont eu lieu par la suite, au vu des observations du public.

B.3 – Modalités de l'enquête : durée, permanences

Par l'arrêté n°236/2019 en date du 26 septembre 2019, le Maire de la commune de Crécy-la-Chapelle a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Crécy-la-Chapelle et en a défini les modalités, à savoir notamment :

> **Une durée** de 32 jours calendaires consécutifs, du mercredi 16 octobre au samedi 16 novembre 2019 (article 1).

> **La mise à disposition** du public du dossier d'enquête, pour consultation, en mairie de Crécy-la-Chapelle, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci, à l'exception des jours fériés, et sur le site internet de la commune (www.crecylachapelle.eu) (article 3).

> **Les modalités de formulation des observations**, propositions et contrepropositions de la part du public : soit directement sur le registre, soit par correspondance postale à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Crécy-la-Chapelle, soit par voie électronique (revision@crecylachapelle.eu) (article 3).

> **La possibilité de demander des informations** auprès de la mairie de Crécy-la-Chapelle (article 3).

> **Quatre permanences** du commissaire enquêteur, en mairie de Crécy-la-Chapelle, à savoir (article 4) :

- le mercredi 16 octobre 2019 de 10h à 12h,
- le jeudi 24 octobre 2019 de 10h à 12h,
- le mercredi 13 novembre 2019 de 10h à 12h,
- le samedi 16 novembre 2019 de 9h à 12h.

> Les modalités de publicité de l'enquête (article 9) :

- avis dans deux journaux régionaux ou locaux, une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête,
- avis sur le site internet de la commune,
- affichage continu en mairie et sur les panneaux administratifs dans la commune et dans les hameaux.

> Les modalités d'établissement et de remise du rapport du commissaire enquêteur puis de sa mise à disposition du public (articles 5, 6 et 7).

B.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier présentant le projet de PLU révisé comprenait d'une part le projet de PLU proprement dit, d'autre part des documents annexes.

Composition du dossier PLU :

> Pièce 1 : Délibération et avis de la MRAe (dispensant d'une évaluation environnementale) (7 pages)

> Pièce 2 : Rapport de présentation (159 pages)

Partie 1 : Présentation générale

Partie 2 : Les besoins et potentiels

Partie 3 : Exposé et justificatif du PADD

Partie 4 : Les justifications des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement

Partie 5 : Incidences sur l'environnement

Partie 6 : Indicateurs pour l'évaluation

> Pièce 3 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (15 pages)

> Pièce 4 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (5 pages)

> Pièce 5 : Prescriptions réglementaires (97 pages)

Dispositions générales

Zone UA

Zone UB

Zone UC,

Zone UE

Zone UX

Zone A

Zone N

> Pièces 6 : Documents graphiques du règlement

6a ; Document graphique du règlement au 1 / 7 500

6b ; Document graphique du règlement – Zoom sur le bourg et Férolles au 1 / 2 500

6c ; Document graphique du règlement – Zoom sur les hameaux au 1 / 2 500

> Pièce 7 : Annexes sanitaires : notices, zonage d'assainissement et plans de réseaux

Carte de zonage pour l'assainissement des eaux usées au 1 / 4 500

Plan des réseaux d'eau potable au 1 / 5 000

Plan des réseaux d'eau potable planche 1 au 1 / 2 000

Plan des réseaux d'eau potable planche 2 au 1 / 2 000

Note sur les systèmes d'élimination des déchets (2 pages)

> Pièces 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plan

Liste des servitudes (2 pages)
Servitudes de type AC1 (4 pages)
Servitudes de type AC2 (7 pages)
Servitudes de type AC4 (3 pages)
Servitudes de type EL3 (2 pages)
Servitudes de type EL7 (3 pages)
Servitudes de type I4 (5 pages)
Servitudes de type INT1 (2 pages)
Servitudes de type PM1 (4 pages)
Servitudes de type PT3 (3 pages)
Servitudes de type T1 (3 pages)
Plan des servitudes au 1 / 7 500

Pièce 9 : Informations diverses

- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Périmètre de préemption des espaces naturels sensibles
- Localisation des captages d'eau destinée à la consommation humaine

Pièces 10 : Plan de prévention du risque inondation du Grand Morin

Notice de présentation (14 pages)
Règlement (50 pages)
Plans de zonage (2 Pages)

Pièce 11 : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coulommiers-Voisin (4 pages)

Pièces 12 : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Rapport de présentation (151 pages)
Règlement (74 pages)

Etaient joints à ce dossier :

- **une note de synthèse** présentant un résumé non technique (22 pages),
- **le bilan de la concertation** (14 pages),
- **les avis des personnes publiques associées** (59 pages),
- **un registre d'enquête**, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

L'ensemble de ces documents fut mis à la disposition du public, à la mairie de Crécy-la-Chapelle, pendant toute la durée de l'enquête.

B.5 - Publicité de l'enquête et informations

L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux :

- une première fois le 1^{er} octobre dans « Le Pays Briard » et dans « Le Parisien » (édition de Seine-et-Marne, soit 15 jours avant le début de l'enquête,
- une seconde fois le 18 octobre 2019 dans ces mêmes journaux, soit dans la semaine après le début de l'enquête.

L'enquête publique a été annoncée par voie d'affichage. L'affiche était au format A2, sur fond jaune. Les affiches étaient posées sur tous les panneaux municipaux de la ville, ainsi qu'à l'Hôtel-de-ville, à partir du 26 septembre 2019 et

pendant toute la durée de l'enquête. Des photos attestent de cet affichage à la mairie et dans hameaux ou quartiers de Serbonne, La Chapelle, Libernon, Mongrolle, Férolles.

B.6 - Ouverture et clôture de l'enquête

L'ouverture de l'enquête avait été précédée par une réunion de préparation, avec Monsieur le Maire et des représentants de ses services.

Le registre d'enquête a été ouvert le mercredi 16 octobre 2019, par le commissaire enquêteur. Il a été clos par le commissaire enquêteur le samedi 16 novembre, à l'issue de l'enquête.

...La clôture de l'enquête a été suivie :

- d'une réunion de remise du procès-verbal de synthèse, le lundi 25 novembre 2019, à laquelle participait Monsieur le Maire, des représentants des services de la commune et des représentants du bureau d'étude qui a assisté la commune pour cette révision ;
- d'une réunion avec les mêmes personnes le jeudi 12 décembre, pour la remise du mémoire en réponse de la part de la Ville ;
- d'une réunion de remise et de présentation du rapport le mardi 24 décembre 2019.

C – Appréciations sur le déroulement de l'enquête

C.1 - La procédure suivie

La procédure suivie relève du code de l'urbanisme pour ce qui est du dossier soumis à enquête et du code de l'environnement pour ce qui est du déroulement de l'enquête publique. Ainsi ont eu lieu :

- la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU et les modalités de la concertation,
- la concertation avec le public tout au long de la révision,
- la délibération du conseil municipal du 6 novembre 2017 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- la demande d'examen au cas par cas, le 25 janvier 2019, suite à laquelle la MRAe a décidé le 25 mars 2019 de ne pas soumettre la révision du PLU à une évaluation environnementale,
- la délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,
- la transmission du projet arrêté aux personnes publiques associées,
- l'arrêté du maire du 26 septembre 2019 prescrivant l'enquête publique, plus de trois mois après la transmission du projet aux PPA.

>Appréciation du commissaire enquêteur : La procédure de révision a été respectée.

C.2 - Le dossier soumis à l'enquête

La **note de synthèse et résumé non technique** est claire et aisément compréhensible. Elle expose notamment un tableau des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de PLU soumis à enquête a été retenu.

> Cependant, la comparaison entre le PLU actuel et le projet de PLU révisé aurait pu être mise en évidence pour ce qui est des points essentiels.

Le **rapport de présentation** couvre largement les thèmes prévus réglementairement. Avec des illustrations (des plans, des photos aériennes) il identifie notamment les zones d'extension dans le tissu urbain, ainsi que des modifications de zonage qui suppriment des secteurs d'urbanisation future à long terme (IIAU) et les restituent en zone agricole (A) ou naturelle (N).

> Cependant :

- rien n'est mentionné qui expliquerait la réduction de la zone UE (équipements d'intérêt collectifs et services publics) au profit de la zone UB (formes urbaines et usages mixtes) au Nord du centre,
- le niveau d'équipements et les besoins futurs d'équipements futurs ou d'intérêt collectif ne fait pas l'objet de diagnostic et d'évaluation de besoin.

Le **PADD** décline l'ensemble des thèmes que prévoit le code de l'urbanisme.

> Cependant, la déclinaison de ces thèmes aux spécificités de Crécy-la-Chapelle est pour certains d'entre eux succincte.

L'**OAP** concerne un secteur à enjeux bien identifié.

> Cependant, la justification du contour de ce secteur et la nature des orientations d'aménagement et de programmation apparaissent succinctes.

Les autres pièces du dossier d'enquête, dossier PLU et pièces annexes, n'appellent pas de remarques particulières.

> Appréciation du commissaire enquêteur : La composition du dossier était conforme aux exigences réglementaires. En revanche, le contenu appelle des remarques (précisions ou compléments comme celles soulevées par les personnes publiques associées ou celles figurant ci-dessus.

C.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public

La publicité de l'enquête publique s'est voulue conforme à la réglementation en vigueur :

- parution dans deux journaux, « Le Parisien », (édition des Seine-et-Marne) et « Le Pays Briard », selon un calendrier conforme à l'arrêté ;
- affichage à la mairie et sur les panneaux municipaux d'affichage municipal, notamment dans les hameaux ;
- information sur le site internet de la Ville.

Outre ces parutions et affichages, d'autres moyens de publicité ont été mis en œuvre par la Ville : panneau électronique, réseaux sociaux (Facebook).

> La présence significative du public aux permanences et le nombre d'interventions écrites (voir plus loin) témoignent de l'efficacité de l'information mise en œuvre et de la motivation du public sur le sujet de l'urbanisme et particulièrement du PLU.

C.4 – Le déroulement des permanences

Les quatre permanences se sont déroulées à la mairie de Crécy-la-Chapelle, salle des mariages. Le dossier d'enquête et le registre d'enquête étaient à la disposition du public auprès du personnel d'accueil.

La fréquentation des permanences a été la suivante :

> Première permanence, le mercredi 16 octobre 2019 (10:00 – 12:00),

Sept personnes se sont présentées.

Les préoccupations exprimées oralement concernaient principalement :

- la difficulté d'identifier les changements apportés au zonage par ce projet de révisions ; pas d'explication ciblée ;
- l'absence de justification de ces changements ;
- des contestations vis-à-vis de l'activité agricole : une portion de zone N passerait en zone A, avec donc autorisation de construire, en lien avec une activité agricole, laquelle est considérée comme non justifiée en ce lieu,
- quelques portions de terrain actuellement en zone A qui passeraient en zone U permettant ainsi des constructions au plus près d'activité agricole, alors que se développe une revendication publique d'augmenter la distance entre activité agricole et habitations ;
- la réduction de la zone UE au profit de la zone UC, dans le bourg, sans explications ;
- le devenir du mail près du centre actuellement utilisé en parking ;
- des insuffisances et/ou erreurs dans le diagnostic de la situation actuelle (Cf. pollutions) ;
- l'intérêt de pouvoir tenir compte des observations portées au registre de concertation ouvert en 2014, lors de la décision de réviser le PLU.

A la suite de cette dernière remarque du public, le commissaire enquêteur a demandé aux services de la ville que ce registre de la concertation préalable figure dans le dossier d'enquête comme élément du bilan de la concertation.

> Deuxième permanence, le mercredi 02 octobre 2019 (10:00 – 12:00)

Quatre personnes ne sont présentes.

La première pour remettre et commenter une observation déjà évoquée lors de la première permanence. (Voir cette intervention dans le dépouillement des observations), qui concerne le hameau de Férolles et une zone actuellement en zone N que la révision envisage de passer en zone A.

La seconde pour contester dans le hameau de Serbonne le caractère constructible d'une partie de son terrain d'assiette de son corps de ferme. Constat a été fait que cette partie est en zone U dans le projet de révision, mais qu'elle l'était déjà dans le PLU de 2014 actuellement en vigueur, et que la question soulevée relève davantage du cadastre et de la fiscalité foncière que du PLU.

La troisième a soulevé plusieurs préoccupations :

- pour le hameau de Montaudier, l'absence de plan agrandi, comme c'est le cas pour les autres hameaux, et l'absence de zone de protection autour des zones boisées ;
- dans le hameau de Libernon le devenir d'une portion de zone A enclavée entre zone U et zone N, et touchée par la lisière de protection.

La quatrième est venue commenter son observation et évoquer un emplacement réservé dont il conteste l'utilité et des problèmes de circulation et de sécurité dans le hameau de Libernon.

> Troisième permanence, le mercredi 13 novembre 2019 (09:00 – 12:00)

Une douzaine de personnes se sont présentées lors de cette permanence, dont un représentant de l'association Urbanisme et protection de Crécy et ses hameaux.

Les principaux points soulevés oralement ont été les suivants :

- le déroulement de l'enquête et les suites qui lui seront données,
- une demande de réexaminer les perspectives de croissance de la population et du nombre de logements, en lien avec les contraintes environnementales (Cf. zones inondables, imperméabilisation, mouvements de terrains dus à l'argile, ...) et la capacité des équipements publics (Cf. écoles),
- une remise en cause de la réduction de la zone UE (le centre médical est-il nécessaire ? n'y a-t-il pas d'autres localisations possibles ? maintenir l'espace vert actuel à proximité immédiate des promenades ; rappel du rejet antérieur d'un projet urbain en ce lieu),
- des questions ponctuelles (justification d'un emplacement réservé, constructibilité d'une parcelle, justification locale d'un zonage, circulation dans un des hameaux, ...).

Plusieurs de ces personnes ont remis un document au commissaire enquêteur, document qui a été inséré dans le registre d'enquête.

> Quatrième permanence, le samedi 16 novembre 2019 (09:00 – 12:00)

Une quinzaine de personnes se sont présentées, qui se sont renseignées, ont formulé des remarques et, la plupart, porté des observations dans le registre. Les sujets évoqués ont porté principalement sur :

- le refus de la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et le projet immobilier,
- la constructibilité de parcelles particulières,
- le souhait du maintien de parcelles en vocation agricole et non constructible.

Ces permanences ont été l'occasion pour le commissaire enquêteur d'expliquer l'objet de l'enquête publique, son déroulement, et d'inciter les personnes venues s'informer à s'exprimer par écrit dans le registre : opinion, argumentation, éventuellement contre-propositions.

> Appréciation du commissaire enquêteur : Ces permanences ont attiré un public relativement nombreux et varié : personnes physiques, associations ; beaucoup de sujets ont été évoqués. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil dans la salle des mariages de la mairie, et sans aucun incident.

C.5 – Remise du rapport

Le procès verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres au maire de la Ville, le lundi 25 novembre 2019 au cours d'une réunion.

Le mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur le jeudi 12 décembre

Le rapport final du commissaire enquêteur a été remis à la Ville le mardi 24 décembre 2019.

> Les termes de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ont été globalement respectés.

D - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête

Le présent chapitre est un dépouillement exhaustif des observations du public ; celles-ci sont rapportées de façon synthétique.

La distinction est faite entre intervention (c'est-à-dire la personne qui s'exprime) et observation élémentaire (le thème abordé) ; une intervention peut contenir plusieurs observations élémentaires.. Un code de deux nombres est associé à chaque observation : le premier (de 1 à 54) correspond à l'intervention, le second (de 1 à 8 selon l'intervention) correspond aux différents thèmes abordés par chaque intervenant.

Au total, le registre d'enquête (courriers et courriels inclus) a donc recueilli 54 interventions représentant 141 observations élémentaires.

Tous les courriers au commissaire enquêteur reçus en mairie, ceux remis au commissaire enquêteur lors de ses permanences et tous les courriels ont été insérés dans le registre d'enquête.

16/10/19 1 – M. Thierry RAIMBAULT, hameau de Férolles

1.1 **Refus de l'urbanisation du flanc des Promenades** que permettrait le passage en zone UB. Maintenir le sous-bois comme enveloppe arborée, zone tampon entre le centre et la RD.

1.2 **Argumentation** : pas besoin de cabinets médicaux supplémentaires ; pas de prétexte pour bétonner

21/10/19 2 – M. Illisible, 32 rue de Libernon, hameau de Libernon

Observation accompagnée d'un plan

2.1 **Refus de l'emplacement réservé n° 5**, pour aménagement de voirie.

La rue à sens unique n'a pas besoin d'être élargie.

Mes tentatives de négociation avec l' élu (proposition de compensation) n'ont pas abouti.

2.2 **Refus du classement en EBC** d'une portion du terrain voisin : risque d'insécurité si un arbre tombait sur sa maison voisine.

18/10/19 3 – Mme COLLOT

Courrier (lettre de 5 pages accompagnée de 7 pages de plans, informations diverses et proposition dessinée)

3.1 **Ne remet pas en cause** le principe d'une **maison médicale**.

3.2 Met en cause **le dossier d'enquête** :

- le registre mis en place dans le cadre de la concertation préalable ne figure pas dans le **bilan de la concertation** qui est une pièce du dossier d'enquête ;
- rien dans la **note de synthèse** et dans le **résumé non technique** ; le projet de maison médicale aurait dû figurer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; or il n'y a qu'une OAP sur le quartier gare qui n'en parle pas ;
- rien dans le **rapport de présentation** concernant le projet de maison médicale : ni dans le PADD, ni dans la justification du changement de zonage ; or la zone concernée, actuellement non viabilisée ne peut être que d'urbanisation future ;
- la **règlementation** de la zone UB (pavillonnaire) est inadaptée à ce type de projet ;

3.3 Met en cause la **démarche** : les **personnes publiques associées** n'ont pu se prononcer sur le projet de maison médicale puisqu'il n'est mentionné **nulle part** ; notamment pas l'Agence routière départementale (ARD) avec laquelle la concertation est obligatoire compte tenu de la desserte par la RD 934.

3.4 **Proposition** : la transformation de la zone UE devrait faire l'objet d'une **OAP**, c'est une zone 1AU qui devrait s'appliquer.

3.5 L'implantation d'une maison médicale dans ce secteur est judicieuse mais avec un **aménagement différent**. **Une proposition** est formulée, croquis dessiné à l'appui :

- décaler le projet vers la promenade ce qui l'éloigne de la RD 934 (bruits, écran végétal), l'éloigne d'un garage et de ses nuisances, supprime les accès sur la RD 934 inacceptables sur le plan de la sécurité et retour impossible côté Couilly-Pont-aux-Dames,
- créer un accès à sens unique en élargissant le sentier existant empruntant le chemin latéral des promenades et la rue du Bon Accueil – tout en étudiant un accès côté Communauté de Communes pouvant desservir les jardins ou parc,
- examiner l'intérêt de conserver ou non les emplacements réservés 7a, b, c et d afin de permettre des constructions type pavillonnaire,
- remplacer la zone de 30 m par une plantation paysagère partant du principe que le projet devra être architectural, sans source de nuisance et qu'il n'y a pas lieu de le cacher et donc que 30 m ne repose sur aucune nécessité.

3.6 **Demande** au commissaire enquêteur d'une **réserve** sur ce sujet (zone 1AU et OAP).

21/10/19 **4 – Mme et M. Jacques MEUNIER**, 9 rue du Général Leclerc

Courrier (2 pages)

4.1 **Opposition ferme à la requalification en zone UB des parcelles situées entre l'avenue Charles de Gaulle (D 934) et les promenades** (en particulier les parcelles APO31, AP32, AP33, AH116, AH117) : Demande du maintien de la zone UE.

4.2 **Argumentation** :

- ces parcelles constituent dans la continuité des promenades la dernière zone verte du bourg ; déjà diminuée par le stationnement envahissant sur ces promenades,
- le projet de pôle médical envisagé actuellement ne servira à rien (il en existe déjà),
- construire des logements le long de la D 934 dans le bourg aggraverait les problèmes de circulation (cet axe est un accès à l'autoroute) et soumettrait des logements à la pollution due à la circulation

23/10/19 **5 – M. J.-C. CAVUSCENS**

Courriel (1 page)

5.1 L'arrêté municipal engageant l'enquête ne figure pas sur le **site internet** de la commune,

5.2 Le lien pour écrire directement au commissaire enquêteur ne figure pas sur le **site internet** de la commune,

5.3 Les observations figurant sur le registre d'enquête et celles reçues par courrier doivent être **consultables sur le site**.

24/10/19 **6 – Mme et M. Julien BORDES**, 13 rue des Chantrennes, hameau de Férolles

Courrier (lettre d'une page avec 5 pages d'annexes : plan cadastral, photos aériennes et photos au sol)

6.1 Les **parcelles cadastrées section ZH n° 34 et 35** ont été classées en zone Na dans le PLU de 2013 ; le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité paysagère. Or elles sont classées en zone A, correspondant aux terres affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage, permettant donc des constructions agricoles.

6.2 **Argumentaire** : ces parcelles sont couvertes de bois, taillis, mirabelliers et **ne sont pas exploitées**. Elles **ne sont pas déclarées à la PAC**. Orientées Nord-Sud, cet espace jouit d'un magnifique panorama et accueille des animaux sauvages.

6.3 **Demande à ce que ces parcelles restent en zone N**, naturelle et forestière, à l'identique des parcelles boisées ou en friche voisines.

02/11/19 **7 – Mme Edith RAOULT**

Observation accompagnée d'un plan

7.1 Demande d'agrandissement de la **zone constructible sur son terrain n° 74** : pouvoir créer deux parcelles constructibles (1 500 m² et 3 000 m²) ; actuellement c'est un verger.

7.2 En **compensation** accepterait de vendre une partie du terrain à la commune pour qu'elle acquière le fossé.

28/10/19 8 – M. J.-C. CAVUSCENS

Courriel (1 page)

8.1 Signale que, sur le **site internet** de la Ville :

- l'arrêté du maire relatif à cette enquête n'est toujours pas en ligne,
- les avis reçus par courriel ne sont toujours pas en ligne,
- le lien vers l'enquête du SCOT est bien plus aisé que celui du PLU

8.2 On devrait retrouver dans le dossier l'intégrale du **PPRI**

8.3 On devrait aussi trouver aussi le **zonage de ruissellement** avec les mesures de sécurité et constructives

28/10/19 9 – M. Philippe BARTELEMY, résident de Crécy-Bourg la Chapelle

Courriel (1 page)

9.1 **Refuse la requalification du sous-bois compris entre les Promenades et la D 934** en zone UB et demande le maintien en zone UE ou le classement en zone N, interdisant l'urbanisation de cet espace vert (parcelles cadastrales AP 31, 32 et 33, et AH 116 et 117).

9.2 **Argumentation** :

- le projet immobilier récemment présenté en Conseil municipal (15 m de hauteur, 23 logements), sous couvert d'un pôle médical conduira à l'urbanisation inéluctable du flanc des promenades.
- ce projet est nuisible pour le sous-bois qui longe les promenades et qui constitue une enveloppe arborée qui protège la sente piétonnière des Promenades.

9.3 **Des contre-propositions sont formulées** pour la localisation du pôle médical :

- secteur de la gare, entre maisons et garage incendié,
- actuel bâtiment de la Communauté de communes du Pays créçois réaménagé.

06/11/19 10 – Mme Martine AZNAG

10.1 **Refus de l'urbanisation du flanc des promenades** (passage en zone UB).

10.2 **Argumentation** : ce sous-bois constitue une enveloppe arborée qui protège la sente (zone tampon, écran sonore et visuel).

06/11/19 11 – M. Marc AZNAG

11.1 **Refus de l'urbanisation du flanc des promenades** (passage en zone UB).

11.2 **Argumentation** : ce sous-bois constitue une enveloppe arborée qui protège la sente (zone tampon, écran sonore et visuel).

06/11/19 12 – M. Jean-Pierre RUIGAVEIS (0 ?)

12.1 **Refus de l'urbanisation du flanc des promenades**.

12.2 **Argumentation** : maintenir la zone tampon et prévenir le risque inondation.

06/11/19 13 – Mme DERBIS, Nathalie GOSSET, Stéphanie GAROT, HAY

13.1 **Refus de la requalification du sous-bois** entre les promenades et la RD 934 en zone UB ; la maintenir en zone UE.

04/11/19 14 – Mme Caroline LEBLOND, habitante du hameau Montbarbin

Courriel (1 page)

14.1 Souhait de **préserver la zone des promenades actuellement en zone UE**. Opposition à la requalification de l'espace boisé situé entre les Promenades et la RD 934 en zone UB.

14.2 **Argumentation** : c'est un lieu de passage pour piétons, cyclistes, qui **préserve des nuisances** de la RD 934.

06/11/19 **15 - Mme et M. SAUSSEREAU**, 1 rue du Choisel, hameau de Libernon

Lettre (2 pages)

15.1 **Contestation de l'emplacement réservé n° 4** à l'angles des rues du Choisel et de Libernon (40 m²).

15.2 **Justifications du refus :**

- doit-on démolir un mur de pierre vieux de 100 ans ?
- derrière ce mur, escalier vers des caves
- cela représenterait 7 % du terrain, ce qui n'est pas acceptable.

15.3 **Contrepropositions** pour améliorer la sécurité routière en ce lieu :

- panneau stop rue du Choisel, et panneau croisement avec priorité rue de Libernon,
- bandes rugueuses de ralentissement,
- miroirs aux carrefours,
- éventuellement sens uniques rue de Libernon (montée) et des Noyers (descente) et du Choisel,
- contrôles de vitesses et présence ponctuelle d'agent de la police municipale.

06/11/19 **16 – Illisible**

16.1 **Refus de la requalification des sous-bois** compris entre les promenades et la D 934 en zone UB et maintien en zone UE ou en zone N. Un immeuble de 23 logements est programmé (sous couvert de pôle médical).

06/11/19 **17 – Illisible**

17.1 Il est indispensable que les habitants manifestent par écrit leur **désaccord sur le projet de complexe immobilier**.

22/10/19 **18 – « Agricultures et territoires – Chambre d'agriculture de région Ile-de-France »**

Lettre de 3 pages, signée du président M. Christophe HILLAIRET, remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19

18.1 **Avis défavorable sur tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles** dans l'attente de décision sur la réglementation nationale des zones de non traitement (ZNT).

18.2 A **Férolles**, reclasser en zone A (et non UC) la **partie limitrophe d'un corps de ferme**, afin de préserver les conflits de voisinage et ne pas obérer le développement de l'activité.

18.3 Demande que les **constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** soient autorisées en zone A : permettre la proximité entre le parcellaire foncier et l'habitation de l'exploitant, limiter les circulations d'engins agricoles.

18.4 La **zone UX** s'étend sur des prairies situées en zone inondables. Revoir ce choix avec les exploitants concernés.

18.5 **Emplacements réservés pour limiter le risque inondation** : importance de réaliser ces emplacements en concertation avec les exploitants concernés.

18.6 **Zones humides** : proposition de nouvelle rédaction : « (...) le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement (...) doit démontrer l'absence de zones humides avérées dans les conditions fixées par le code de l'environnement ».

18.7 **Absence de schéma des circulations agricoles** dans le PLU ; à mener en étroite concertation avec la profession agricole.

18.8 **Avis défavorable**.

11/11/19 **19 – M. Sylvain MORIZET**, rue Deshuilliers

Lettre d'une page

19.1 Dans le **dossier d'enquête** il est impossible de faire la comparaison entre le PLU actuel et le projet de révision.

19.2 Le « **style contemporain** » des immeubles prévus à la place de l'espace voisin des promenades jurera totalement avec le reste de l'architecture du centre du village ; et le PLU actuel demande pour les façades le style local.

19.3 Un **centre médical** existe déjà, où des locaux sont disponibles.

19.4 Il n'est absolument pas prévu d'**agrandir l'école**.

13/11/19 **20 – M. François PERRIN**, rue Charles Dullin, hameau de Férolles

20.1 La parcelle 244 (3 rue Charles Dullin) reste inconstructible dans le projet de révision ; or la parcelle voisine (243) le devient. Soit toutes ces parcelles restent inconstructibles, soit toutes deviennent constructibles : c'est une question de **cohérence**.

20.2 Souhait que l'ensemble reste **inconstructible**.

13/11/19 **21 – M. Pascal MOREL**, 57 avenue de Villiers

Observation accompagnée d'un plan

21.1 Demande de modifier le **périmètre de la zone UXZH** sur la partie arrière des bâtiments, pour assurer le passage des camions (parcelles 1141 et 1142) : activité de garage nécessitant de pouvoir tourner autour du bâtiment existant.

13/11/19 **22 – M. J.-F. BRILLOUT**, rue Tirechappe, hameau de Férolles

22.1 Préserver les **promenades** et y éviter le passage et le parking des voitures.

22.2 Le centre médical et les logements doivent avoir un **dimensionnement raisonnable** ; **accès** par la RN 34

22.3 Assurer un **passage piéton** entre espaces construits et le bourg.

22.4 Pour le projet immobilier, étudier l'**opportunité** d'utiliser l'ancien garage.

13/11/19 **23 - Mme ou M. D. BEAUVOIS**, 32 rue de Libernon, hameau de Libernon

Lettre d'une page, accompagnée d'un plan, remise au commissaire enquêteur

23.1 **Refus de l'emplacement réservé n°5** (161 m²) sur son terrain.

23.2 **Refus du classement en forêt classée** de la parcelle n° 13, pour éviter le risque de chute d'un arbre de 22 m de haut sur sa maison en bois (disposition adoptée lors de la mise au point du PLU actuellement en vigueur).

23.3 Demande de **rendre constructible** une portion de la parcelle n° 13, dans la prolongation de la limite de la parcelle 142, contre la 137 et la 92, par souci d'homogénéité par rapport aux parcelles voisines n° 6 et 4 (Cf. plan).

12/11/19 **24 - M. Thierry MARILLIER**, 34 rue du Choisel, hameau de Libernon

Lettre d'une page accompagnée de deux plans, remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19

24.1 Demande que sur la parcelle ZM 128 la **bande d'espace boisé** soit ramenée à la surface du PLU actuel ; l'extension n'est pas justifiée.

24.2 **Pourquoi le hameau de Montaudier le Haut** ne fait-il pas l'objet de bande de protection d'espace boisé, comme ailleurs ?

24.3 **La parcelle ZM 128 n'est pas rattachée à une plaine agricole**, mais totalement à une zone urbanisée. L'exploitation agricole de cette parcelle est rendue impossible du fait des bandes de réserve de traitements chimiques. ; demande de **rattachement à la zone UC**.

12/11/19 **25 – ASSOCIATION « Urbanisme et protection de Crécy et ses hameaux »**, représentée par son président Claude HADEY

Lettre de 4 pages remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19

25.1 « Si on comptabilise le poids réel de la population à l'aune de l'année 2019, **le seuil à atteindre dans les objectifs du PLU à l'horizon 2030 / 2035 est d'ores et déjà atteint** ». Le propos s'appuie sur :

- les données figurant dans le rapport de présentation (prescriptions du SDRIF en termes de densité humaine et d'espaces d'habitat ; considérations de la Mission régionale d'Autorité environnementale qui cite l'objectif de 5 500 habitants à l'horizon 2035) ;

- l'analyse de l'Association qui intègre les premiers résultats du recensement de 2018 (4 800 à 5 000 habitants), en constatant la présence de 200 logements vides (potentiel de 480 habitants environ) et celui de 120 logements livrés depuis (soit un peu moins de 300 habitants).

25.2 « Il est grand temps de **marquer une pause sérieuse voire de stopper l'urbanisation** ». Les **incidences** d'une urbanisation concernent notamment les équipements scolaires (actuellement saturés) et le risque inondation (le PLU ne prévoit aucun emplacement pour des ouvrages de rétention et autres outils de prévention).

25.3 La limitation à 60 % de l'**emprise de construction** prévue dans le PLU ne garantit pas que les 40 % restant resteront végétalisés et non imperméabilisés.

25.4 « En l'**absence d'un projet d'urbanisme concerté et cohérent** pour les 15 ans à venir, l'association demande un moratoire sur toutes les constructions pour les 10 prochaines années.

12/11/19 **26 – M. Alain OVRE**, rue du Bon Accueil

Lettre de 5 pages dont une de plans, remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19.

Les observations ont trait à la suppression de la zone UE et au projet immobilier de pôle médical et de logements.

26.1 Un **référendum avait eu lieu en 1999** où 68 % de la population avait voté contre le projet de ZAC de l'Arquebuse (290 logements de part et d'autre de la RD 934).

26.2 La **disparition de bande inconstructible** de 50 m (protection des lisières en appui d'un espace boisé) va dans le sens de supprimer la zone verte UE.

26.3 Que sont les **emplacements réservés** prévus ?

26.4 Le **risque inondation** a été minimisé pour pouvoir construire en zone inondable.

26.5 Le **coefficient d'emprise au sol** passerait d'un maximum de 35 % à 60 % de la superficie de l'unité foncière ; ce qui va entraîner une surdensité, des problèmes liés aux sous-sol argileux et aux inondations, des problèmes de circulation qui vont transformer le chemin de l'Arquebuse en voiries de voitures pour soulager la RD 934.

26.6 Le **projet de pôle médical n'apportera en rien** une amélioration dans la vie des Créçois : médecins difficiles à trouver pour un tel équipement, autre projet en construction à Bouleurs.

26.7 Le **projet de construction de logements** ne prend absolument pas en compte la problématique de la **circulation** générée par ce projet ; les promenades seront transformées en voie de circulation, ce qui n'est pas acceptable.

12/11/19 **27 – M. Bernard MARILLIER**, 50 rue du Choisel, hameau de Libernon

Lettre (2 pages) accompagnée d'un plan et de photos, remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19

27.1 **Contestation de la création sur la parcelle** cadastrée 111 de deux mini-secteurs UCZH : ces secteurs ne sont pas humides.

27.2 **Contestation du classement en zone NZH** de la parcelle cadastrée 32. La maintenir en zone N (colonne actuellement).

12/11/19 **28 – Mme et M. Michel DECOUTERE**, impasse Charles Dullin, hameau de Férolles

Lettre (1 page accompagnée de 5 plans ou photos aériennes explicatifs), remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 13/11/19

Les observations concernent essentiellement des points de délimitation des zones A, N ou U, et des points de règlement pour les zones A et N.

28.1 L'irrecevabilité des demandes de **défrichement** dans les espaces boisés classés devrait être remplacée par une demande d'autorisation auprès du maire.

28.2 Ne pas soumettre à déclaration les **clôtures agricoles** servant au bétail (fils barbelés ou électriques).

28.3 **Porter à au moins 10 m le recul de construction** (et non 5 m) aux abords des zones A et N (Cf. mise en place en 2020 des zones non traitées ZNT).

28.4 A **Férolles, laisser en zone N** des parcelles (Cf. plan) passées en zone A sans raison ; ce sont des terres non labourables : pâturages humides, vergers, friches (puits de pétrole), terrains de loisirs.

28.5 A **Férolles**, des fonds de jardin (Cf. plans) passeraient en constructibles aux **abords de terres agricoles**, sans raison (Cf. ZNT).

12/11/19 **29 – M. Jim LESAINT**

Document datant du 28/09/19, accompagné d'e 2 plans, déposé au registre d'enquête

29.1 Si la zone UE est transformée en zone UBb, cela ne fera qu'augmenter la hauteur du niveau des prochaines inondations dans le centre-bourg. Or les élus locaux, civilement responsables, continuent à bétonner, sans aucun bassin de retenue compensatoire.

12/11/19 **30 – M. Jim LESAINT**

Document datant du 11/02/19, accompagné d'une page de schémas de « digue modulaire »

30.1 Il faut **aménager des systèmes de retenue compensateurs**, au vu des récentes et répétitives inondations qui ont endommagé le centre-bourg.

30.2 Le projet de pôle médical, quasi indispensable s'il reste modéré, n'est qu'une goutte d'eau qui s'additionne aux extensions journalièrement autorisées par les maires sur l'ensemble du **bassin versant du Grand Morin** avec l'aval des services préfectoraux.

12/11/19 **31 – Mme Marie-Christine STOUVENOT**, 10 rue du Choisel, hameau de Libernon

Lettre accompagnée d'un plan

31.1 Demande que les deux parcelles de son domicile soient **constructibles** sur leur totalité, afin de pouvoir accueillir sa fille.

09/11/19 **32 - Mme Nathalie BLOT**

Courriel

32.1 **Refus de la requalification du sous-bois** entre les Promenades et la Rd 934 en zone UB.. La maintenir en zone UE ou la classer en zone N.

32.2 **Argumentaire** : refus d'un immeuble de 15 m de haut et de 1 460 m² comprenant 26 logements sous couvert de pôle médical.

12/11/19 **33 – M. Sébastien CHIMOT**

Courriel

33.1 **Opposition à la requalification du sous-bois** compris entre la promenade et la RD 934 en zone UB. Classer en zone N ou maintenir en zone UE.

33.2 **Argumentaire** : ne pas défigurer cette zone boisée avec un immeuble de 23 logements : Cf. imperméabilisation des sols, inondations.

11/11/19 **34 – M. André DUCOS, rue du Général Leclerc**

Courriel

34.1 **Refus de la requalification du sous-bois** entre les Promenades et la Rd 934 en zone UB.. La maintenir en zone UE ou la classer en zone N.

34.2 **Argumentaire** :

- refus d'un immeuble de 15 m de haut et de 1 460 m² comprenant 26 logements sous couvert de pôle médical.

- les promenades sont un **lieu emblématique**. Ne pas bétonner des zones d'espace vert en centre-ville, faisant office de refuge pour diverses espèces animales.

13/11/19 **35 – Mme Gaëlle LARONCHE**, rue de la Liberté

Courriel

35.1 **Refus de la requalification du sous-bois** entre Promenades et RD 935 en zone UB. Maintenir la zone UE ou classer en zone N.

13/11/19 **36 – Mme Sandra EPIFANI**

Courriel

36.1 **Refus de la requalification du sous-bois** en zone UB. Interdire l'urbanisation (Cf. soi-disant pôle médical et logements sociaux) Maintenir ce poumon vert.

36.2 Argumentaire : d'autres espaces sont disponibles en centre-ville pour réaliser le projet immobilier.

15/11/19 37 - Mme et M. Sylvie et Jean-Marc GALINDO, rue Sinoël, hameau de Montbarbin

37.1 Appui aux **avis défavorables** de la Chambre d'agriculture, de l'association AUPCH, de nombreux habitants.

37.2 Renoncer à l'extension des **zones limitrophes des zones agricoles**.

37.3 Renoncer à des **parcelles trop réduites** qui accroissent les risques d'inondations.

37.4 Renoncer à la **requalification en zone UB des promenades**, poumon et tampon anti-bruit, affront au cachet particulier à la ville dite « Venise briarde ».

37.5 L'urbanisation accrue et le projet de golf demandent à réfléchir sur les nuisances liées à la **croissance du trafic automobile** induit.

16/11/19 38 – Mme Isabelle BEIL

38.1 Opposition au projet de pôle médical sur le flanc des promenades : la préservation d'espaces verts en centre-ville est indispensable.

14/11/19 39 – Mme et M. Johanna et Jacques SEGOUFFIN, rue du Général Leclerc

Lettre illustrée de 3 pages

39.1 **Opposition à la requalification en zone UB** de l'espace boisé actuellement en zone UE qui autorisera 23 logements sociaux sous couvert de pôle médical.

39.2 **Argumentaire** :

- imperméabilisation accrue en zone inondable,
- transformation des promenades en parking, seul poumon vert du centre-bourg,
- objectifs de croissance de 15 % de la densité humaine (Cf SDRIF) déjà atteinte compte tenu des diverses opérations immobilières récentes (450 à 500 habitants supplémentaires en 4 ans),
- écoles surchargées, parkings insuffisants au centre.

39.3 Ce projet n'a jamais été présenté lors de la concertation préalable.

15/11/19 40 – M. Pierre de LAUBRIERE, rue du Général Leclerc

Lettre

40.1 Réflexions et objectifs :

- maintenir une population équilibrée en âge et diversité sociale,
- développer un tissu économique adapté à la commune (commerce, artisanat, tourisme, services), fixer l'emploi local,
- répondre au besoin d'habitat pour personnes âgées,
- maîtriser l'ajour d'habitas nouveaux, s'orienter en priorité vers le « bétonnage » d'espaces existants mais désaffectés et chaque fois que possible réhabiliter plutôt que bâtir.

15/11/19 41 – Mme et M. CHERON rue des Loges

41.1 **Opposition à la requalification en zone UB** des parcelles situées entre l'avenue Charles de Gaulle et les promenades.

41.2 **Argumentation** : zone verte de protection du centre-ville par rapport à la D 934 ; il existe déjà un pôle médical (rue des Minimes) qui peine à recruter.

16/11/19 42 – Mme et M. Claude et Christophe CATAU, Rue Sinoël, hameau de Montbarbin

42.1 **Opposition à la requalification en zone UB** de l'actuelle zone UR à conserver.

42.2 Pas d'opposition à la construction d'un **pôle médical** à condition qu'il soit dans l'alignement du garage Peugeot.

16/11/19 43 – M. Christophe TRZEPAZKOWSKI, rue Sinoël, hameau de Montbarbin

43.1 **Refus de requalification du sous-bois** entre les promenades et le D 934, maintenir la zone UE.

16/11/19 **44 – Mme Chantal MAITRE**, 44 rue du Choisel, hameau de Libernon
Observation accompagnée de la copie de 2 lettres au maire (du 07/11/18 et du 17/09/19) et d'un plan du PLU actuellement en vigueur

44.1 Refus que le PLU supprime 60 % de la **constructibilité** de son terrain (Cf. coefficient d'emprise), alors qu'elle affirme que son terrain est actuellement constructible sur 100 % de sa surface. C'est considéré comme une « véritable spoliation ».

16/11/19 **45 – Mme et M. PAVEC**, impasse des Vignes

45.1 Demande que les **promenades** restent un poumon vert. Plutôt que le projet envisagé, pourquoi ne pas faire un projet vert ?

16/11/19 **46 – Mme CHEVAL et M. GAILLOT**, 24 impasse Dauphin, hameau de Montbarbin

Lettre d'une page accompagnée de 3 pages de plans illustratifs

46.1 **Opposition à la division** éventuelle de la parcelle cadastrée AA342.

16/11/19 **47 – Mme Emilie HUYGHE et M. Jean PHILIPPE**, 60 rue Charles Dullin, hameau de Férolles

Lettre accompagnée d'un plan

47.1 **Inutile de passer en constructible** les parcelles de la rive Est de la rue de Tirechappe les plus proches de la rue Charles Dullin, les laisser en zone A. Ceci pour éviter des proximités entre habitat urbain et activité agricole.

16/11/19 **48 – M. Jacques Henry POIRET**, rue du Bon accueil

48.1 **Refus de la requalification en zone UB** du sous-bois compris entre les promenades et la D 934. Maintenir en zone UE ou N.

48.2 **Argumentation** : interdire la construction d'un immeuble de 15 m de hauteur avec 23 logements sous couvert de pôle médical.

16/11/19 **49 – M. Raymond JONCOURT**, rue de la Fontaine, hameau de Serbonne

49.1 **Refus de la qualification en zone UB** du sous-bois entre les promenades et la D 934. Maintenir en zone UE ou N.

49.2 **Argumentation** :

- ce n'est pas un pôle médical qui attire les médecins, toutes les communes environnantes en ont déjà,
- au pire utiliser les locaux de l'actuelle maison du Pays créçois.

16/11/19 **50 – Mme GERARD**, rue Sinoël, hameau de Montbarbin

50.1 Scandalisée par la **réattribution de la zone UE** en zone autre.

16/11/19 **51 - Mme Edith BOSSET**

51.1 **Question** : le terrain situé au 13 allée des Noyers au hameau de Libernon est-il divisible ?

51.2 **Question** : est-il normal d'avoir mis en vente un terrain vague situé entre l'allée des Noyers et le rue de Choisel sans en informer les résidents attenants (et ce à 1 € le m²) ?

16/11/19 **52 – Association RENARD**

Courrier de 6 pages, avec illustrations photographiques, envoyé par internet

52.1 **Clarifier les rédactions** sur les perspectives d'urbanisation nouvelle qui sont différentes en plusieurs endroits du rapport de présentation.

52.2 Pas de **diagnostics de la flore et de la faune**, nécessaires pour envisager des mesures de protection.

52.3 Pas de liste des **petits éléments du patrimoine** à protéger.

52.4 Pour plus de clarté, que le règlement du PLU reprenne exactement les règles du **secteur patrimonial remarquable** (SPR).

52.5 Prévoir dans le plan de zonage l'indication graphique de passage des **corridors écologiques** ; et dans le règlement, indiquer les passages de la petite faune par les clôtures.

52.6 Protéger les haies et alignements d'arbres par une **trame EBC**, y compris la promenade et le chemin de l'Arquebuse.

52.7 **Densité excessive de l'urbanisation**. Prévoir des espaces de pleine terre, sans parking souterrains.

52.8 **Avis favorable sous réserve** de prise en compte de ces remarques.

16/11/19 **53 – Mme Sacha LE BERRE**, impasse Charles Dullin, hameau de Férolles

Courriel de 2 pages

53.1 **Ne pas réduire les zones agricoles** au contact des zones déjà constructibles, notamment les fonds de jardin.

53.2 **Opposition à la requalification** de la zone entre promenades et D 934 destinée à recevoir un projet immobilier

53.3 **Argumentation** : zone boisée, perméable aux inondations donc pouvant réguler les crues, assurant une protection contre le bruit et les pollutions des véhicules de la D 934.

16/11/19 **54 – Mme Emilie LARMINIER**

Courriel d'une page, accompagné d'une note de 3 pages

54.1 **Concertation préalable** : la durée d'un mois pour l'enquête étant courte, il aurait fallu davantage d'information et de concertation préalablement.

54.2 **Consommation d'espace** : les valeurs indiquées au rapport de présentation ne correspondent pas les uns aux autres.

54.3 **Densité humaine** : le PLU prévoit une augmentation de 23,89 % alors que le SDRIF n'impose que 15 % au minimum. Pourquoi un tel écart ? Il serait plus opportun de limiter l'urbanisation.

54.4 **PADD** : il parle d'un objectif de 5 500 habitants à l'horizon 2035, alors que le rapport de présentation montre que la commune sera déjà à 5 600 dès 2030. Or il affirme la volonté de préserver le caractère rural notamment des hameaux.

54.5 **Espaces à urbaniser** : limiter les nouvelles constructions dans les hameaux et densifier le centre-bourg en réhabilitant les bâtiments vétustes.

54.6 **Hameaux** : protéger les cœurs d'îlots : caractère planté et paysager ; éviter les divisions intempestives ; les retraits autorisés par rapport aux limites séparatives sont trop permissifs. Distinguer les différents hameaux en sous-zones de la zone UC, selon notamment des hauteurs autorisées.

54.7 **Centre-bourg** : la modification du zonage pour permettre une maison médicalisée et des logements sociaux seniors est contraire au PADD qui prévoit la protection des espaces boisés. Les entrées et sorties sur la RD 934 sont inenvisageables. Il faudrait une OAP sur l'ensemble de cet axe routier.

E – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête : procès verbal de synthèse

L'analyse des 54 interventions du public représentant 141 observations élémentaires constitue le **procès-verbal de synthèse** remis par le commissaire enquêteur le lundi 25 novembre 2019 à Monsieur le Maire de Crécy-le-Chapelle. Il s'agit d'un regroupement des observations élémentaires selon les thèmes qui ressortent du registre d'observations exprimées. Les propos ci-après se veulent refléter les avis du public et n'engagent pas, à ce stade du rapport d'enquête, l'avis du commissaire enquêteur.

Une première catégorie d'observations concerne la préparation du projet de révision du PLU et le déroulement de l'enquête.

Une deuxième catégorie concerne les perspectives de développement de la commune et de cadrage du PLU.

La troisième catégorie présentée ci-après rassemblent les nombreuses observations sur le projet de requalification de l'actuelle zone UE en zone UB et sur le projet immobilier en ce lieu avec pôle médical et logements ; certaines observations apportent des contre-propositions.

En quatrième catégorie sont les observations relatives aux espaces agricoles et aux espaces naturels, tout particulièrement à leur protection et à leurs interfaces avec les zones urbaines, qu'il s'agisse de considérations générales ou localisées.

La cinquième catégorie rassemble des observations sur le risque inondation et sur les zones humides.

Enfin, la sixième catégorie concerne la constructibilité des zones urbaines, globalement ou en des lieux particuliers.

A cette liste s'ajoutent deux interrogations de la part du commissaire enquêteur.

Les nombres indiqués en parenthèse correspondent aux numéros des observations selon le dépouillement exhaustif. Ils permettent donc de retrouver les intervenants qui se sont exprimés et les liens éventuels entre observations.

1. – Observations sur l'enquête, sa préparation et son déroulement

1.1. Concertation préalable

Une personne a jugé (39.3) la **concertation préalable insuffisante**, car les documents présentés alors ignoraient le projet immobilier entre les Promenades et la D 934.

1.2. Le dossier d'enquête

Ce dossier a été jugé incomplet par diverses personnes qui se sont exprimées :

- le **bilan de la concertation** ne comprenait pas, au début de l'enquête le registre d'observations qui avait été ouvert lors de la concertation (3.2) ;

Commentaire du commissaire enquêteur : il a demandé aux services de la ville de joindre ce document au bilan de la concertation figurant dans le dossier d'enquête.

- dans le dossier d'enquête il était impossible de faire la **comparaison entre le PLU actuel et le PLU révisé** (19.1) ;
- le **projet immobilier** avec pôle médical et logements n'est évoqué ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD, ni dans la justification du zonage (3.2) ;
- le rapport de présentation devrait comprendre un état de **la faune et de la flore** (52.2) et un inventaire des **petits éléments du patrimoine** à préserver (52.3) ;
- le dossier aurait dû comporter le **PPRI** (8.2), un plan de zonage de **ruissellement** (8.3), le plan du **secteur patrimonial remarquable** (52.4), les **corridors écologiques** (52.5), les **haies** à protéger (52.6) ;

1.3. La consultation des personnes publiques associées

Une intervention (3.3) soulève que l'absence du projet immobilier dans le PADD a empêché les personnes publiques associées d'en prendre connaissance et de donner leur avis à son sujet.

1.4. Le déroulement de l'enquête

A ses débuts, le déroulement de l'enquête n'a pas été conforme aux prescriptions réglementaires : l'arrêté municipal ne figurait pas intégralement sur le site internet de la ville (5.1), ni les observations du public reçues par courriel (5.3).

Commentaire du commissaire enquêteur : la situation a été corrigée peu après par les Services de la ville.

2. – Observations sur les perspectives de développement

Plusieurs personnes dénoncent **des incohérences ou des contradictions** dans les évaluations chiffrées de croissance et de densification, et l'absence de justifications sur les choix effectués :

- des données différentes apparaissent selon les chapitres du rapport de présentation et ceux du PADD (52.1, 54.2, 54.4),
- l'objectif défini par le SDRIF pour l'horizon 2030 / 2035 serait déjà atteint (25.1, 39.2, 52.1, 54.3),
- il vaudrait mieux ralentir voire stopper l'urbanisation, et éviter une densification excessive (25.2, 52.7), faire un moratoire vis-à-vis de tout nouveau projet immobilier (25.4).

3. – Observations sur la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et sur le projet immobilier

C'est le thème qui a largement le plus motivé le public qui s'est exprimé.

3.1. Le refus de la requalification et/ou du projet immobilier

Presque **la moitié du public**, 26 interventions sur 54, a exprimé son refus de ce projet, et c'était le plus souvent l'observation faite en premier, quand ce n'était pas la seule (1.1, 4.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 16.1, 17.1, 26.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.4, 38.1, 39.1, 41.1, 42.1, 43.1, 45.1, 48.1, 49.1, 50.1).

3.2 Les arguments de ces refus

La plupart des personnes qui ont refusé ce projet ont argumenté leur position :

- il faut **protéger ce sous-bois** en tant qu'espace vert, tampon entre le centre, les Promenades et la D 934 (4.2, 9.2, 10.2, 11.2, 12.2, 14.2, 26.2, 33.2, 34.2, 39.2, 41.2) ;
- **un nouveau pôle médical est inutile**, il y en a déjà ailleurs dans la commune ou dans une commune voisine, des cabinets médicaux existants ne trouvent pas de repreneurs (1.2, 19.3, 26.6, 41.2, 49.2) ;
- **pas d'immeuble** de 15 m de hauteur avec 23 logements (certains précisent qu'ils seront sociaux), « sous couvert » du pôle médical (9.2, 32.2, 33.2, 34.2, 36.2, 39.2, 48.2) ;
- le **risque d'inondation** sera amplifié (12.2, 26.4, 26.5, 29.1 33.2), l'impact de ce seul projet pouvant néanmoins être faible par rapport aux autres facteurs de risques (30.2) ;
- les **problèmes de circulation** seront accrus (4.2, 26.7, 37.5) ;
- les **écoles** sont déjà saturées (39.2).

3.3. Des réserves

Sans refuser ce projet, plusieurs observations formulent néanmoins des réserves :

- le **classement en zone UB** (pavillonnaire) ne convient pas pour ce projet immobilier (3.2) ; remplacer plutôt la zone UE par une zone 1AU, avec une OAP (3.4, 3.6, 54.7) ;
- **préserver la promenade** en y évitant le parking (22.1) ; assurer un **passage piéton** entre le centre-ville et la D 934 (22.3) ;
- le centre médical et le programme de logements doivent demeurer de **dimension raisonnable** (22.2) ;

3.4. Des contrepropositions

Deux types de contrepropositions apparaissent parmi les observations du public :

- d'une part, une **autre localisation pour le pôle médical** et éventuellement les logements : dans le quartier de la gare (9.3), sur le terrain de l'ancien garage (22.4) ;
- d'autre part, une **implantation différente sur le site** de la zone UE, (croquis à l'appui) (3.5), autre que celle évoquée jusqu'à présent sur des documents qui ont été diffusés, ou à l'alignement du garage (42.2), ou à la place de l'actuelle maison de la Communauté de communes (49.2).

4. - Observations concernant les espaces agricoles et les espaces boisés

4.1. Observations d'ordre général

La plupart des observations de ce type émanent de la Chambre d'agriculture qui s'est exprimée dans le cadre de l'enquête, à défaut de l'avoir fait ou d'avoir pu le faire dans celui de la consultation des personnes publiques associées. Mais des particuliers se sont aussi exprimés sur ce thème.

La **Chambre d'agriculture** émet un avis global défavorable (18.8), argumenté par diverses considérations d'ordre général ou plus localisé. Au titre des premières :

- avis défavorable sur tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles, dans l'attente de décision sur la réglementation nationale des zones de non traitement (18.1) ;
- demande d'autoriser la construction d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A ;
- constat de l'absence d'un schéma des circulations agricoles.

D'**autres intervenants** ont aussi formulé des observations d'ordre général :

- renoncer à l'extension des zones limitrophes des zones agricoles (37.2) ;
- accepter le défrichement des espaces boisés classés sur autorisation du maire (28.1) ;
- ne pas soumettre à déclaration les clôtures agricoles servant au bétail (28.2) ;
- instaurer un recul d'au moins 10 m (et non 5 m) pour la protection des abords des zones A ou N (28.3).

4.2 Observation concernant des lieux particuliers

Les lieux à enjeu agricole visés par des observations du public localisées sont :

- (observations 18.2, 20.1, 20.2) au hameau de Férolles, une zone limitrophe d'un corps de ferme est classée en UC et devrait l'être en A ; il s'agit de parcelles au Nord de la rue Charles Dullin, et à l'Est de la route de Férolles, cadastrées notamment 231, 243, ...
- (observation 47.1) laisser en zone A les parcelles de la rive Est de la rue Tirechappe les plus proches de la rue Charles Dullin (Férolles)
- (observations 6.1, 6.2, 6.3, 28.4) les parcelles cadastrées 34 et 35, le long de la rue des Chantrennes, qui deviendraient zone A dans le PLU révisé, alors qu'actuellement elles sont en zone N ; ces deux parcelles ne sont pas exploitées, ne sont pas déclarées à la PAC ; elles auraient été le site d'un ancien puits de pétrole ; leur occupation éventuelle par des bâtiments agricoles dénaturerait la qualité d'un site ; elles doivent rester en zone N (entre Férolles et le bourg) ;
- (observation 23.2) au 32 rue de Libernon, ne pas classer en EBC la parcelle n° 13 voisine dont des arbres ou branches non taillés pourraient par grand vent détruire la maison voisine ;
- (observation 24.2) pourquoi au hameau de Montaudier-le-Haut, les espaces boisés ne sont-ils pas entourés d'une bande de protection, comme ailleurs ?
- (observation 24.1) contestation de l'extension de la bande de protection d'espace boisé sur la parcelle ZM128, considérée comme non justifiée ;

5. – Observations relatives aux risques d'inondation et aux zones humides

Les risques d'inondation sont invoqués par nombre d'intervenants à l'occasion de leur contestation de l'opération immobilière en lieu de l'actuelle zone UE (Cf. ci-dessus). Mais certains autres s'expriment spécifiquement sur ce thème.

Deux types d'observation, d'une part sur les causes, de l'autre sur les effets :

- l'extension des zones limitrophes constructibles au détriment des zones agricoles et la taille réduite des parcelles constructibles (37.3) **augmentent le risque inondation** ; les parties non construites peuvent être insuffisantes pour absorber l'eau de pluie si le sous-sol est occupé par exemple par des parkings (25.3) ;
- il faut des **emplacements réservés** pour limiter le risque inondation, les réaliser en concertation avec les exploitants agricoles (18.5) ; il faut aménager des systèmes de retenue compensateurs (30.1).

Plusieurs intervenants évoquent divers aspects relatifs aux zones humides :

- étonnement qu'une zone UX (activités) soit étendue en zone humide (18.4) ;
- ajustement souhaité pour la rédaction d'une prescription (18.6) : « le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement (...) doit démontrer l'absence de zones humides avérées (...) » ;
- une zone UX sur laquelle est implantée un garage est partiellement en zone ZH ; ajuster le zonage de la zone UXZH à l'arrière des bâtiments pour permettre aux véhicules de manœuvrer sur l'emprise (21.1) ;
- contestation que deux petites parties du terrain (cadastré 111) soient classées zone humide (27.1) ;
- contestation du classement en zone NZH de son terrain cadastré 32 ; le maintenir en zone N (27.2).

6. - Observations concernant la constructibilité

6.1. Observations d'ordre général

Un intervenant résume une préoccupation d'ensemble pour les hameaux :

- protéger les cœurs d'îlots, éviter les divisions intempestives, faire que les retraits par rapport aux limites séparatives soient moins permissifs, moduler le règlement de la zone UC en fonction des caractéristiques de chaque hameau, notamment pour ce qui est de la hauteur maximum autorisée (54.6).

Un autre se prononce sur le bourg :

- il y a contradiction entre la volonté du PLU actuel qui demande que les façades des immeubles restent dans le style local et l'intention annoncée pour l'opération immobilière de style contemporain (19.2).

6.2 Contestations d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 5 rue de Libernon est contesté par un intervenant directement concerné qui s'est manifesté deux fois (2.1, 23.1) mettant en cause son utilité.

De même pour l'utilité de l'emplacement n° 4 rue du Choisel (15.1, 15.2). Face à l'argument de sécurité de la circulation, des propositions alternatives sont formulées par cet intervenant (15.3) : signalisation, aménagement et équipement de la voirie, sens unique.

La question est posée (26.3) sur le bien-fondé des emplacements réservés n° 7a, 7b, 7c, 7d, sur le site de l'actuelle zone UE (Cf. projet immobilier).

6.3 Observation concernant des lieux particuliers

Il s'agit essentiellement d'observations critiques demandant davantage de constructibilité :

- (observation 7.1) agrandir la zone UC au terrain n° 74 (à l'extrémité de l'emplacement réservé n° 12), pour pouvoir transformer un verger en deux parcelles constructibles ;
- (observation 23.3) au 32 rue de Libernon, rendre constructible une portion de la parcelle n° 13 dans le prolongement de la parcelle 142 ;
- (observation 24.3) rendre constructible la parcelle ZM128 actuellement en zone A, mais qui n'est pas rattachée à une plaine agricole ;
- (observation 31.1) au 10 rue du Choisel, rendre constructibles les fonds de deux grandes parcelles déjà construites,
- (observation 44.1) refus de l'application du coefficient d'emprise au sol (40 %) au 44 rue du Choisel

Quelques observations ne concernent pas directement le PLU, mais sont en rapport avec le parcellaire :

- (observation 46.1) opposition à la division éventuelle de la parcelle cadastrée AA342 ;
- (observation 51.1) le terrain situé au 13 allée des Noyers est-il divisible ?

- (observation 51.2) pourquoi les résidents ne sont-ils pas informés de la mise en vente d'un terrain mitoyen ?

7. – Observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

D'autres projets d'aménagement ont-ils été envisagés et étudiés pour l'évolution de la friche verte actuellement par la zone UE ?

Quelles suites la Ville prévoit-elle de donner aux observations des personnes publiques associées ? Plus particulièrement sur les points suivants :

- précisions sur l'**OAP gare – centre**,
- intégration dans le PLU des informations relatives aux **plans de prévention des risques** (inondation, retarit-gonflement des argiles),
- intégration dans le règlement des ajustements concernant les **zones humides**, les **zones d'activités**,
- compatibilité avec le **projet de SCOT**,
- déclinaison au territoire de la commune du **plan local de déplacements** et actualisation éventuelle.

F – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la collectivité

Le mémoire en réponse figure in extenso en annexe ci-après, tel qu'il a été transmis au commissaire enquêteur le 13 novembre, après une présentation orale le 12 novembre. Ce mémoire en réponse reprend le texte du procès-verbal de synthèse, avec les différents thèmes évoqués, et y insère les éléments de réponse, thème par thème.

Le présent chapitre garde cette structure par thème, mais :

- il rappelle succinctement les observations critiques du public,
- il extrait du mémoire la partie de réponse correspondante,
- et signale l'appréciation du commissaire enquêteur sur l'élément de réponse.

1. – Concernant les observations sur l'enquête, sa préparation et son déroulement

> Sur le dossier d'enquête

a) Rappel synthétique des observations du public :

- le projet immobilier avec pôle médical et logements n'est pas évoqué dans le dossier d'enquête,
- il manque un état de la flore et de la faune, un inventaire du petit patrimoine à préserver,
- il manque le PPRI, un plan du secteur patrimonial remarquable, les corridors écologiques, les haies à protéger

b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité

Concernant le projet immobilier avec pôle médical, Cf. réponse ci-dessous

Un inventaire de la faune et de la flore sera ajouté au rapport de présentation.

Des études seront lancées par la commune pour réaliser un inventaire des petits éléments de patrimoine bâti et végétaux à préserver. Ces éléments pourront être intégrés ultérieurement au PLU

Le PPRI est présenté dans le rapport de présentation dans la partie « risques naturels » en page 53 et suivantes du document arrêté et en annexe du dossier de PLU (annexe P10).

Il n'existe pas de « plan de zonage de ruissellement ». Toutefois, le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le plan de zonage d'assainissement sont bien annexés au PLU.

Le secteur patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique. A ce titre, il figure en annexe 8 du PLU.

En outre, il est présenté dans le rapport de présentation en page 59 et 60 du projet de PLU arrêté.

Les corridors écologiques sont présentés dans le rapport de présentation :

- P63 et 64 : corridors écologiques identifiés par le SRCE,
- P72 : Carte « Milieux Naturels » faisant apparaître les continuités écologiques.

Ils ont été réglementairement pris en compte sur le plan de zonage et le règlement, par un classement en zones naturelles, et/ou espaces boisés classés et par la prise en compte des zones humides.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le projet immobilier qui s'avère aussi important pour l'opinion aurait gagné à être explicité dans le PLU (rapport de présentation et/ou PADD).

Il constate :

- que plusieurs manques ont été dénoncés par erreur ou par manque de prise de connaissance suffisante du dossier : le PPRI est dans le dossier, de même pour la servitude d'utilité publique du secteur patrimonial remarquable et pour les corridors écologiques ;
- que des compléments sont annoncés par la collectivité qu'il est envisagé d'apporter dès la phase d'approbation (flore et faune) ou par la suite (petits éléments de patrimoine) ;
- que des précisions sont apportées quant aux plans de réseaux d'eau potable et d'assainissement et au zonage d'assainissement qui compensent l'absence de plan de zonage de ruissellement.

Et il considère satisfaisante la réponse qu'apportent ces éléments vis-à-vis du dossier d'enquête.

> Sur la consultation des PPA

a) Rappel synthétique des observations du public :

- l'absence du projet immobilier dans le PADD a empêché les PPA de s'exprimer sur son sujet

b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité

Le PADD n'a pas vocation à entrer dans le détail de chaque projet envisagé sur la commune. Il donne les grandes orientations pour l'avenir de la commune. Le projet de pôle médical et de logements vient ainsi répondre à deux grandes orientations du PADD :

- Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que, certes, le PADD affiche principalement des orientations, mais qu'il ne lui est pas interdit d'annoncer des projets susceptibles de les concrétiser.

2. – Concernant les perspectives de développement

a) Rappel synthétique des observations du public :

- incohérences ou contradictions dans des évaluations chiffrées de croissance,
- les objectifs du SDRIF sont déjà atteints, mieux vaut ralentir voire stopper la croissance.

b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité

L'objectif démographique maximal communal est de 5 500 habitants à l'horizon 2035 comme cela est exprimé :

- En page 10 du PADD arrêté,
- En page 107 du rapport de présentation arrêté.

En page 105 du rapport de présentation arrêté, il est démontré que pour atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, il est nécessaire d'accueillir :

- Au minimum 310 logements au sein de l'espace d'habitat de référence,
- Au minimum, accueillir 746 habitants et/ou emplois supplémentaires.

Entre 2013 et aujourd'hui, 233 logements ont déjà été autorisés sur la commune. Ainsi, la commune de Crécy-la-Chapelle est dans l'obligation de poursuivre une densification des espaces urbanisés existants pour répondre aux obligations du SDRIF (Cf p. 111 du rapport de présentation arrêté), mais de manière très modérée.

Cette densification modérée des espaces urbanisés permet de préserver les terres agricoles et naturelles tout en offrant quelques capacités de constructions pour accueillir de nouvelles familles. Le rythme de construction prévu dans les années à venir est d'ailleurs moins important que sur la période 2013/2018. Ainsi pour atteindre l'estimation démographique maximale communale, 379 logements pourront être mis en œuvre entre 2019 et 2035, soit environ 23 logements nouveaux/an contre 46 logements/an sur la période précédente 2013 à 2018 (cf. p111 du rapport de présentation arrêté).

Le PLU prévoit donc un ralentissement de la densification dans les années à venir.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate :

- que les différents concepts d'objectifs chiffrés du SDRIF, portant sur la population, l'emploi, la densité humaine, la surface des zones déjà urbanisées, les capacités résiduelles du tissu urbain, ne sont pas tous aisés à appréhender et que leur multiplicité peut induire des interprétations approximatives ou contradictoires ;
- qu'un élément particulier à cette commune est l'importance du parc de logements vacants, donc non habités mais pas nécessairement aisément habitables, qui apparaît n'avoir pas fait l'objet d'une analyse spécifique ;
- que le rappel est fait dans le mémoire en réponse du contenu du rapport de présentation, et ce de manière claire, comme le fait d'ailleurs aussi dans le dossier la note de synthèse – résumé non technique.

Il constate aussi, parmi les avis des PPA, celui des Services de l'Etat lorsque ceux-ci considèrent que « la consommation d'espace prévue dans ce projet de PLU est inférieure au potentiel total permis par le SDRIF ».

3. – Concernant la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et le projet immobilier de pôle médical et de logements

a) Rappel synthétique des observations du public :

- refus du projet immobilier par de nombreuses personnes parmi celles qui se sont exprimées, aux motifs de protéger un sous-bois, d'inutilité d'un pôle médical, d'immeuble trop haut, de conséquences sur la circulation et sur l'inondabilité, d'école saturée,
- des contrepropositions vis-à-vis du programme immobilier, telles qu'autre localisation ou implantation différente sur le site.

b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité

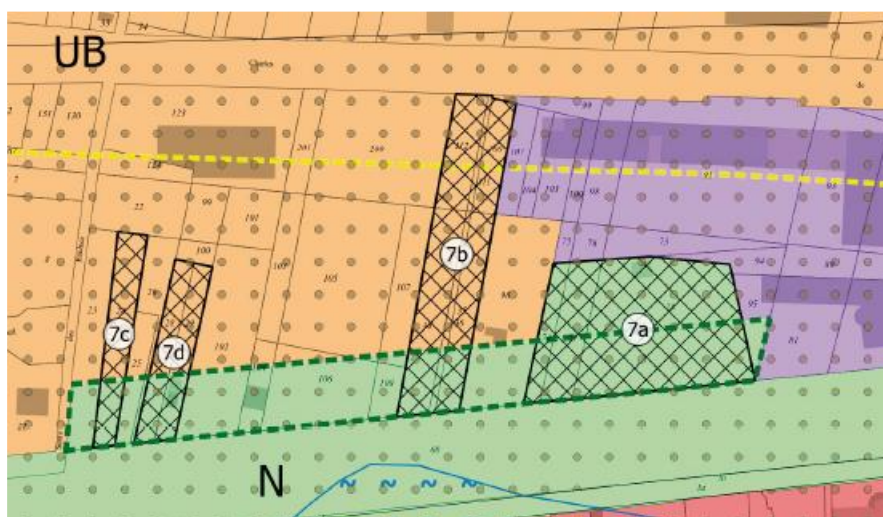
Pour rappel, le projet de pôle médical et de logements vient répondre à deux grandes orientations du PADD :

- Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

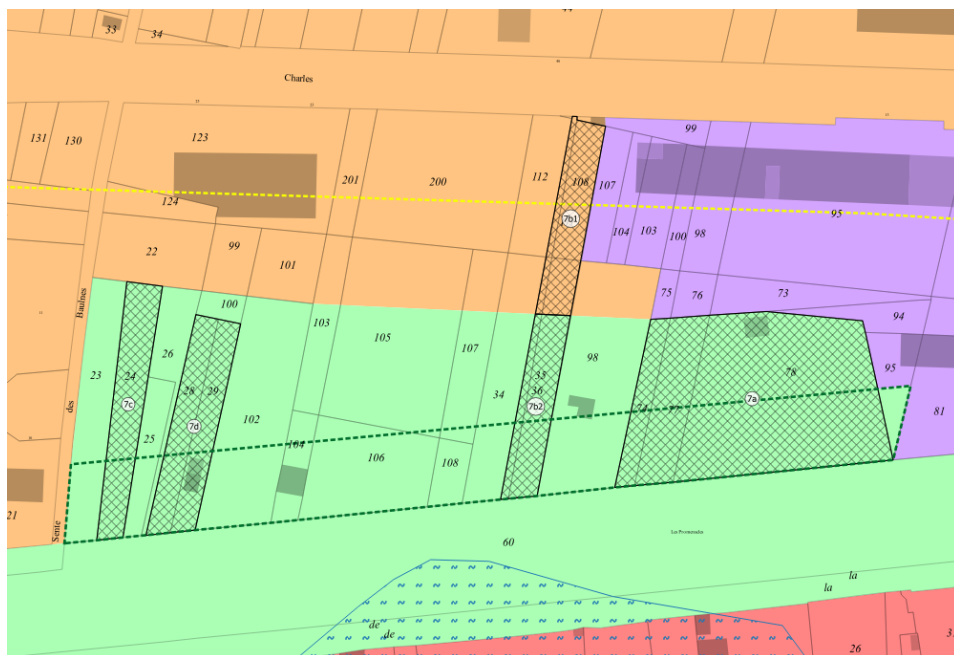
Il vient en outre répondre à une véritable demande puisqu'une association de médecins souhaite venir s'installer sur la commune et qu'il y a un déficit en la matière actuellement. Le projet a été étudié en concertation avec l'union des professionnels de santé.

Afin de répondre aux inquiétudes des habitants et à la volonté de préservation des espaces verts urbains, la zone urbaine UB sera réduite au profit de la zone naturelle N. La zone constructible sera réduite, aucune construction ne donnera sur les promenades (uniquement sur la départementale). Un espace naturel et paysager sera créé sur une profondeur d'environ 55 mètres le long des promenades (chemin de l'arquebuse).

Avant



Après



Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates et à 14 m maximum au faîtage.

Concernant les accès, ceux-ci seront réalisés en collaboration avec le gestionnaire de la voirie soit le Conseil Départemental de Seine-et-Marne. Une liaison douce sera conservée entre la RD 934 et les promenades (inscription dans les emplacements réservés 7b1 et 7b2).

Le projet évoqué se situe en dehors du plan de prévention du risque inondation. En outre, le règlement de la zone UB impose a minima 40 % de superficie de pleine terre pour chacune des parcelles permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la limitation des eaux de ruissellement.

Le classement en zone UB de ces parcelles est justifié par la présence de réseaux en capacité suffisante aux abords directs du secteur permettant la réalisation de l'opération.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate de la part de la commune :

- un avis différent de celui des personnes qui se sont exprimées quant à l'utilité d'un pôle médical ;
- un amendement annoncé (dès la mise au point pour l'approbation) sur le zonage qui prévoit d'augmenter la zone N dont font partie les promenades en réduisant la surface constructible de la zone UB, avec une liaison douce supplémentaire entre promenades et RD 934 ;
- un rappel de dispositions réglementaires de la zone UB : coefficient de superficie de pleine terre, hauteur maximum.

Il considère qu'il s'agit là d'une évolution significative et positive pour à la fois répondre à une préoccupation forte exprimée lors de l'enquête publique et permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de logements en centre ville.

Il relève aussi les contrepropositions exprimées lors de l'enquête qui constituent des contributions au choix de localisation de l'équipement d'intérêt collectif (localisation que permet d'ailleurs l'actuelle zone UE du PLU en vigueur), et d'implantation d'un tel équipement (ce qui relève plus d'une demande de permis de construire que d'un PLU).

4. – Concernant les espaces agricoles et les espaces boisés

> Observations d'ordre général

a) Rappel synthétique des observations du public :

- refus d'urbanisation nouvelle en limite de terres agricoles, habitations en zone A pour l'exploitation agricole, schéma de circulations agricoles,
- défrichement en espaces boisés classés, clôtures agricoles, recul de protection des zones A.

b) Extraits du mémoire en réponse de la collectivité

La commune de Crécy-la-Chapelle entend préserver les espaces agricoles en prévoyant une consommation d'espace modérée et en priorisant le développement urbain via la densification des espaces urbanisés existants.

En zone A, le règlement de la zone agricole sera modifié afin de permettre la réalisation d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole et sous condition que la présence permanente de l'exploitant est indispensable.

Un schéma des circulations agricoles sera intégré au sein du rapport de présentation. Ce schéma a été réalisé par un exploitant agricole présent sur le territoire et il présente l'ensemble des chemins actuellement circulés par les engins agricoles.

La protection des Espaces Boisés Classés est encadrée par le Code de l'Urbanisme et notamment par son article L. 113-2 qui « entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ». Seuls les boisements concernés par des zones humides avérées font l'objet d'une réglementation plus souple au titre de l'article L. 151-23 du CU afin de permettre la gestion et la préservation de ces milieux (compatibilité avec le SAGE des 2 Morin).

La commune souhaite conserver le recul de 5 mètres pour la protection des abords des zones A ou N.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate :

- des amendements annoncés pour le projet de PLU à approuver concernant des habitations en zone A sous condition, et un schéma de circulations agricoles, répondant ainsi aux demandes formulées ;
- le rappel de la réglementation nationale concernant les espaces boisés classés et les zones humides ;
- le maintien d'un recul de 5 m pour la protection des zones A et N.

> Observations sur des lieux particuliers

Six points particuliers ont été évoqués par le public :

1) Hameau de Férolles : parcelles cadastrées 231, 243, ... : classer en zone A

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Réponse faite lors du bilan de la concertation : La commune a fait le choix de permettre l'urbanisation des parcelles 231 et 243 et une partie de la parcelle 244 par un classement en zone UC afin de conforter le hameau de Férolles. Toutefois, le propriétaire du terrain est libre de ne pas prévoir de construction sur ces terrains. La commune souhaite seulement offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation.

2) Hameau de Férolles : rue Tirechappe : laisser en zone A

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Le périmètre sera modifié de la façon suivante : les parcelles 68 et 69 seront reclassées en A.

3) Entre le hameau de Férolles et le bourg : parcelles cadastrées 34,35 : maintenir en zone N et non A

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Les limites des zones A et N seront revues en fonction du Registre Parcellaire Graphique 2017 (parcelles déclarées à la PAC).

4) Hameau de Libernon : rue de Libernon : ne pas classer la parcelle cadastrée 13 en EBC

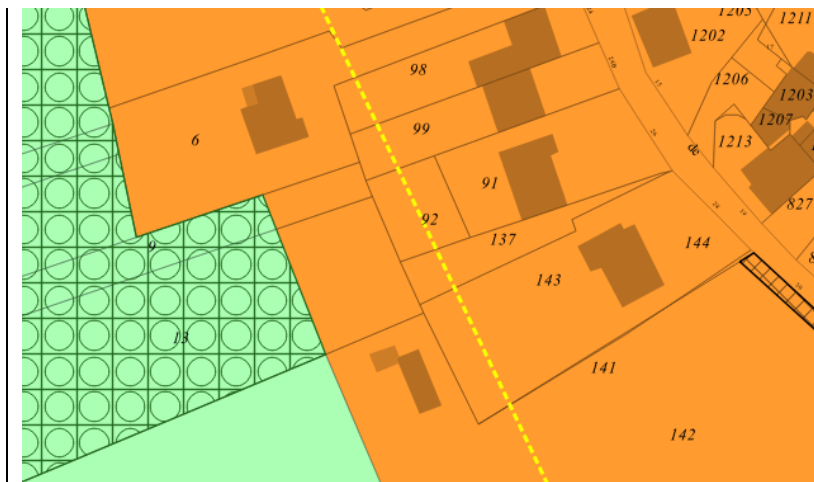
b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande :

Avant



Après



5) Hameau de Montaudier-le-Haut : absence de bande de protection des boisements

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Ces boisements ne sont pas entourés d'une bande de protection puisqu'ils ne constituent pas un boisement de plus de 100 ha identifié par le SRCE de la Région Ile-de-France.

6) Parcelle ZM128 : contestation de la bande de protection d'espace boisé

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la bande de protection des espaces boisés de plus de 100 ha est de 50 mètres, distance reportée au droit de la parcelle ZM 128.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate divers amendements envisagés par la Ville, la plupart destinés à satisfaire des demandes exprimées ; ces amendements respectent la réglementation supra-communale en vigueur, ce qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes.

5. – Concernant les risques d'inondation et les zones humides

a) Rappel synthétique des observations du public :

- augmentation du risque d'inondation, prévoir des emplacements réservés pour le limiter,
- contestations du classement en zone humide de différentes parcelles.

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Le PLU a pour ambition de prévoir un développement urbain en priorité dans le tissu urbain constitué afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'imperméabilisation de ces terres.

En outre, à travers le PLU, il est souhaité une meilleure prise en compte du risque inondation avec :

- L'instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- La création de 3 emplacements réservés pour la création de bassins de rétention,
- La création d'un emplacement réservé pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations.
- Le règlement du PLU impose l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant les zones humides avérées, indicées « zh » sur le plan de zonage, celles-ci sont définies par le SAGE des 2 Morin et par la DRIEE. La commune est dans l'impossibilité de modifier la délimitation de ces zones au risque d'une incompatibilité du PLU avec le SAGE des 2 Morin, ce qui le rendrait illégal. Le règlement de ces zones est également défini

par le SAGE qui impose uniquement la possibilité de réaliser les travaux et aménagements permettant la gestion ou la restauration de ces milieux.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les aménagements et réglementations d'ores et déjà prévus dans le PLU apportent une contribution significative à la prévention du risque inondation.

Il constate que la délimitation des zones humides et leur réglementation n'est pas de compétence communale.

6. – Concernant la constructibilité

> observations d'ordre général

a) Rappel synthétique des observations du public

- protéger les hameaux, moduler leurs règlements
- style de construction dans le bourg

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

La commune a souhaité instaurer un coefficient végétal de pleine terre (a minima 60% en UC et 40 % en UCa) afin de préserver les caractéristiques du hameau.

Les hauteurs imposées par le règlement en zone UC permettent de conserver les caractéristiques urbaines existantes des hameaux (6,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 9 m maximum au faîtage).

(Pour le bourg), la commune souhaite maintenir les dispositions actuelles.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère ces réponses comme satisfaisantes.

> emplacements réservés

a) Rappel synthétique des observations du public :

- contestation des emplacements n° 4 et 5 ; contre-proposition pour l'emplacement n°4 (élargissement de voie), en matière de sécurité routière,
- quel bienfondé des emplacements réservés n° 7a à 7d ?

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

L'emplacement réservé n°4 sera supprimé car en effet il ne s'avère pas utile.

La commune souhaite en revanche conserver l'ER n°5 dans l'objectif d'acquérir ces terrains (éclairage public présent sur l'espace concerné).

La destination de ces emplacements réservés sera précisée :

- ER n°7a : « Aménagement paysager »
- ER n°7b1 : « Equipements scolaires et/ou périscolaires et liaison douce »
- ER n°7b2 : « Aménagement paysager et liaison douce »
- ER n°7c : « Aménagement paysager »
- ER n°7d : « Aménagement paysager »

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère qu'en effet la sécurité dans les déplacements peut être assurée autrement que par un élargissement de l'emprise viaire, dans un contexte comme celui du hameau de Libernon et que l'emplacement réservé n° 4 ne s'avère pas indispensable.

Il agréé à la position de la Ville pour l'emplacement réservé n° 5 ainsi que pour la vocation des emplacements réservés n° 7.

> Observations sur des lieux particuliers

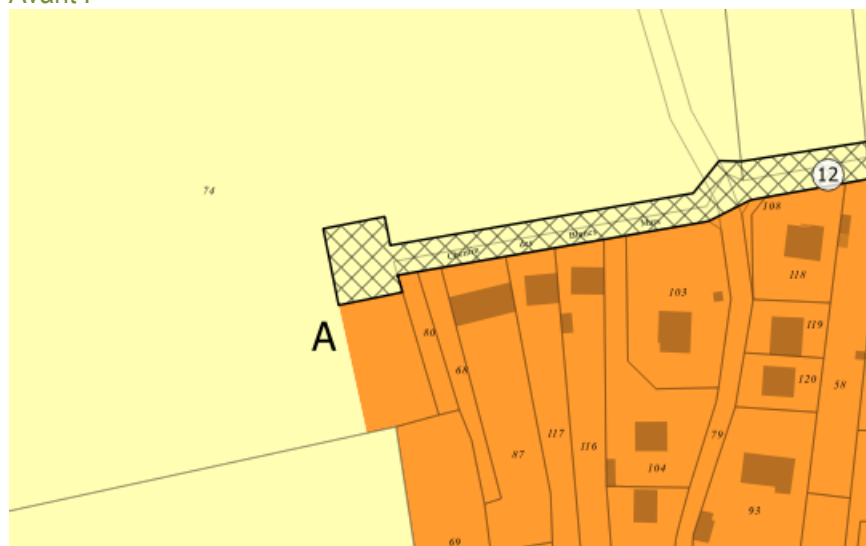
Cinq points particuliers ont été évoqués par le public :

1) Quartier de la Chapelle, Chemins des Grands Murs : agrandir la zone UC

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande puisqu'il s'agit d'un « échange » avec le propriétaire de l'emplacement réservé n°12 (ER pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations).

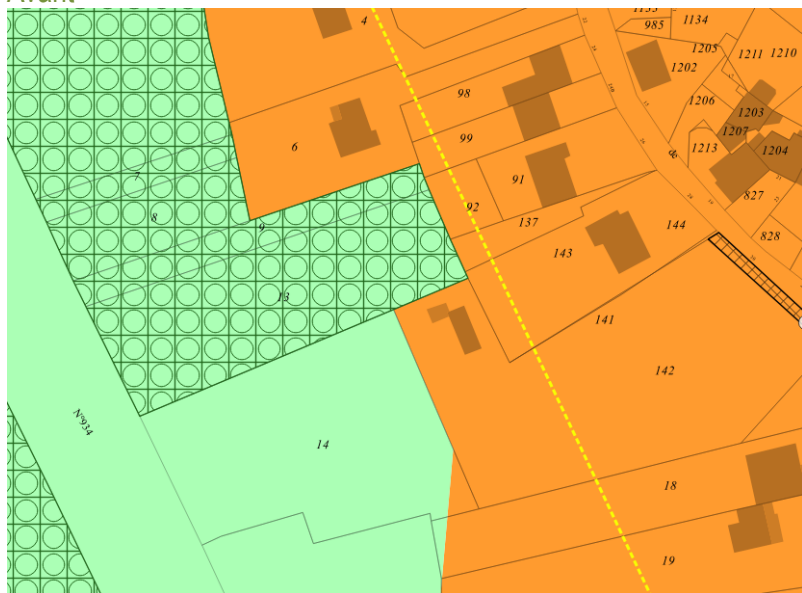
Avant :



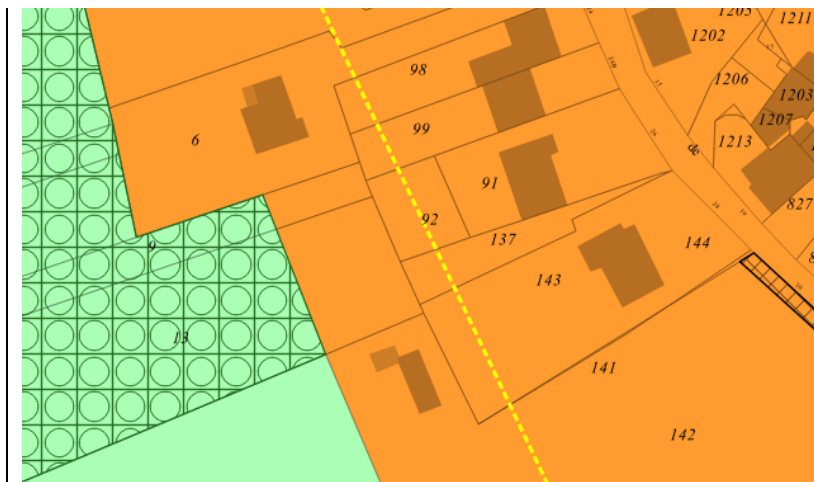
Après :

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Avant



53/80



3) Hameau de Libernon : parcelle ZM128 : rendre constructible

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

La parcelle ZM 128 présente une superficie importante de 1,2 ha. En outre, elle est située :

- En partie dans la lisière de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha, la rendant sur une large superficie inconstructible (0,6 ha),
- A proximité immédiate du ru de la Fosse aux Coqs et de zones humides avérées.

Enfin, de par les orientations du PADD, une extension urbaine de cette ampleur n'est pas envisageable : « Les hameaux ne devront pas connaître de développement notable et rester dans un cadre rural préservant une place importante pour les jardins en frange de l'enveloppe urbaine et en cœur d'îlot ».

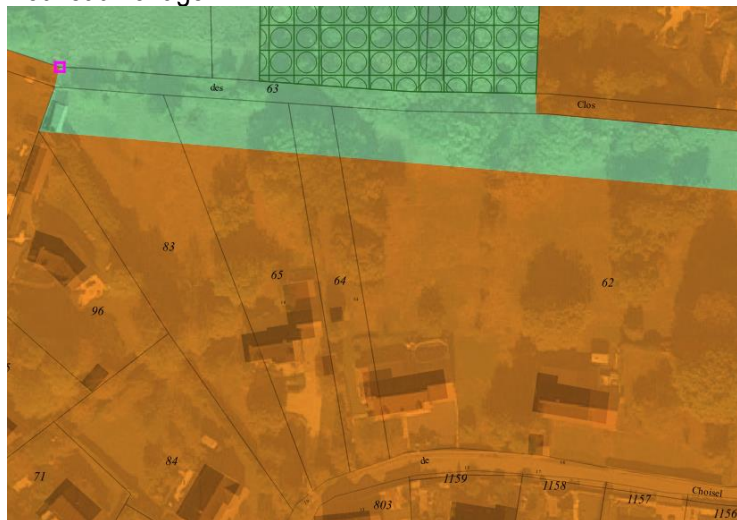
De par l'étendue que l'extension urbaine de cette parcelle représente et les protections environnementales présentes sur le secteur et ses abords, la commune ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

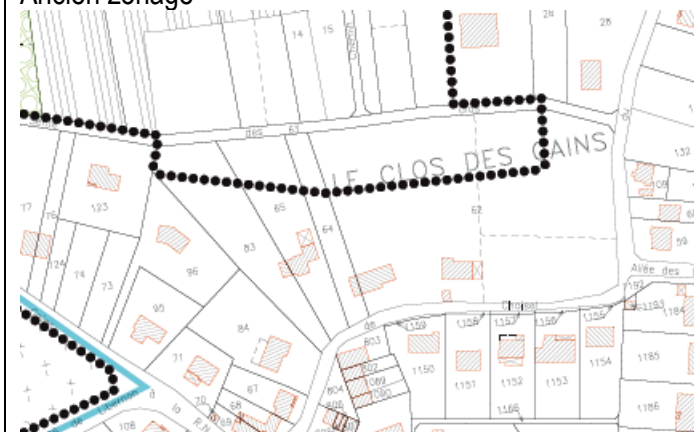
4) Hameau de Libernon, rue du Choisel : rendre constructibles des fonds de jardin

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Les fonds de jardins concernés sont actuellement en majeure partie constructibles. En outre, la zone urbaine a déjà été étendue comparativement au PLU en vigueur dans ce secteur.

Nouveau zonage



Ancien zonage

5) Hameau de Libernon, rue du Choisel : refus d'application du coefficient d'emprise au sol de 40 %

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

La parcelle concernée par la présente demande est située en zone UB au PLU actuellement en vigueur. Or le règlement de la zone UB de ce PLU définit dans son article 9 un coefficient d'emprise au sol de 35 % maximum (hors piscine et terrasse). Le projet de PLU arrêté offre donc une constructibilité supérieure au PLU actuellement en vigueur.

c) Appréciation du commissaire enquêteur sur les lieux particuliers

Le commissaire enquêteur agréé aux réponses faites par la collectivité pour les lieux particuliers ci-dessus.

Concernant le deuxième lieu (rue de Libernon), il attire l'attention que la partie Ouest du hameau de Libernon est située en zone d'aléa moyen de risque naturel de retrait-gonflement d'argile (Cf. rapport de présentation page 152), vis-à-vis duquel des mesures spécifiques de construction sont à prendre.

Concernant le troisième lieu ci-dessus, il convient de mentionner qu'il est situé dans la partie Est du hameau de Libernon, où le risque lié à l'argile est fort, lieu défavorable à la construction.

7. – Concernant les observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

Rappel de l'observation : D'autres projets d'aménagement ont-ils été envisagés et étudiés pour l'évolution de la friche verte actuellement par la zone UE ?

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Actuellement en zone UE, l'espace devait permettre l'implantation de nouveaux équipements scolaires. Toutefois, les équipements existants possèdent une capacité d'accueil suffisante pour accueillir les nouveaux élèves dans les prochaines années (restructuration possible avec une transformation de 2 salles périscolaires).

La municipalité avait donc envisagé la possibilité de créer une maison médicale accompagnée de logements sociaux sur cet espace. Néanmoins, au vu des contestations de la part de la population, il est actuellement envisagé la création d'une maison médicale (avec ou sans logement) et l'aménagement de la frange verte.

Rappel de l'observation : Quelles suites la Ville prévoit-elle de donner aux observations des personnes publiques associées ? Plus particulièrement sur les points suivants :

- précisions sur l'OAP gare – centre,
- intégration dans le PLU des informations relatives aux plans de prévention des risques (inondation, retrait-gonflement des argiles),
- intégration dans le règlement des ajustements concernant les zones humides, les zones d'activités,
- compatibilité avec le projet de SCOT.

- déclinaison au territoire de la commune du plan local de déplacements et actualisation éventuelle.

b) Extrait du mémoire en réponse de la collectivité

Réponses : Cf. Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (OAP – PPRI – argile).

La commune va intégrer un schéma de liaisons douces (plan d'intention) dans le rapport de présentation du PLU. Il s'agit de projets d'aménagements cyclables et piétons sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Il existe déjà sur la commune des stationnements pour les cycles notamment aux abords de la Mairie, sur la place du Morelie et la commune prévoit de développer cette offre.

La commune souhaite passer l'ensemble du centre-ville en zone 30 pour favoriser les déplacements cyclable

c) Appréciation du commissaire enquêteur sur les lieux particuliers

Le commissaire note particulièrement les points suivants :

- capacité suffisante des établissements scolaires existants,
- annonce de l'intégration dans le PLU d'un schéma des liaisons douces.

Deuxième partie : résumé, conclusions et avis motivé

1. - Objet et déroulement de l'enquête publique : résumé

>> **L'enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crécy-la-Chapelle.** Ce projet de révision a été engagé par délibération municipale le 11 décembre 2014 ; alors que le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 18 février 2013.

Cette commune d'environ 4 300 habitants et 1 578 ha a un caractère rural très marqué, avec un centre bourg actif et plusieurs hameaux, l'ensemble au sein d'une zone agricole elle-aussi active. Elle est terminus de la ligne du Transilien et proche d'un échangeur de l'autoroute A4.

>> **Les objectifs poursuivis par cette révision** sont, selon les termes de la délibération de 2014, de :

- satisfaire les obligations Grenelle 1 et 2 et intégrer les dispositions de la loi ALUR,
- organiser le développement communal en portant une réflexion sur l'équilibre entre le bourg et les hameaux pour prendre en compte la nécessaire économie des transports individuels, la circulation d'engins agricoles indispensables au maintien du caractère rural, le maintien de la végétation participant à la trame verte, la sauvegarde du patrimoine rural,
- redéfinir l'équilibre entre les secteurs de densification et les espaces qui doivent participer aux corridors écologiques naturels mais aussi urbains et revoir en conséquence les dispositions réglementaires.

>> **L'enquête publique s'est déroulée** du 16 octobre au 16 novembre 2019 dans de bonnes conditions : information réglementaire du public augmentée de mesures complémentaires, accueil du public, quatre permanences du commissaire enquêteur (dont une un samedi matin). Le registre d'enquête, dans lequel ont figuré l'ensemble des observations reçues, a rassemblé 54 interventions du public représentant 141 observations élémentaires (items).

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public le 25 novembre 2019 au maire de la commune et a reçu de la part de celui-ci un mémoire en réponse daté du 12 décembre 2019.

2. - Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

>> Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :

- **La procédure est conforme** aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant la révision d'un PLU. La Mission régionale d'autorité environnementale a dispensé ce projet de révision d'une évaluation environnementale. L'organisation de l'enquête et son déroulement ont été conformes au code de l'urbanisme et à celui de l'environnement.

- **L'information du public** pour l'enquête publique (publication dans la presse, affichage, dossier d'enquête consultable sur internet) est allée au-delà des prescriptions réglementaires ; à savoir : panneau lumineux d'information, réseau social sur internet, article dans la publication municipale.

- **Les possibilités de s'exprimer** offertes au public comprenaient : un registre en mairie et une adresse électronique.
- **Les prescriptions de l'arrêté** d'ouverture de l'enquête du 11 décembre 2014 ont été respectées.

>> Je considère que la procédure était conforme et que le déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.

>> Sur le dossier soumis à enquête publique, je constate :

- **La composition du dossier PLU était complète en nature des pièces** : avis de la MARE, note de synthèse – résumé non technique, rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement écrit et graphique, servitudes et annexes, informations diverses.
- **Les pièces complémentaires étaient présentes dans le dossier d'enquête** : avis des personnes publiques associées, bilan de la concertation.

Cependant des critiques ont été formulées par des personnes du public, jugeant **le contenu** insuffisant sur certains points : absence d'indications sur les conditions de circulation et plus particulièrement celle des engins agricoles, pas d'évocation d'un projet immobilier comprenant un pôle médical et des logements, projet qui apparaît comme le motif d'une modification du zonage au Nord des promenades aux abords du centre-bourg.

>> Je considère que la composition du dossier d'enquête répondait aux obligations réglementaires ; même si je partage la critique d'un manque d'explication sur une modification de zonage au centre-bourg, alors que d'autres modifications de zonage, notamment dans les hameaux, étaient davantage explicitées, dans le rapport de présentation notamment.

3. – Conclusions sur les avis émis par les personnes publiques associées

Plusieurs personnes publiques se sont exprimées avant l'ouverture de l'enquête publique. La Chambre d'agriculture ne s'est exprimée que dans le cadre de l'enquête, en portant son avis dans le registre. Sur l'ensemble de ces personnes publiques, une seule, la Chambre d'agriculture, a donné un avis défavorable, avec comme principaux arguments :

- de refuser tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles,
- de constater l'absence de schéma des circulations agricoles.

D'autres personnes publiques ont exprimé un avis favorable mais assorti de diverses réserves, notamment de demandes de compléments ou de précisions. Parmi ces réserves figurent principalement :

- préciser le potentiel de densification (Etat),
- préciser les dispositions de l'OAP centre-gare (Etat, Région),
- préciser les règles de constructibilité sous condition en zones A et N (Etat),
- justifier le projet de zone d'activité en partie en zone inondable (Etat, Région),
- préciser les mesures en faveur de l'usage du vélo (Etat, Région),
- reporter aussi les zones humides de classe 2 (Etat, Seine-et-Marne-environnement, SAGE),
- compléter avec une programmation de logements locatifs sociaux (Etat),
- ajouter la carte des risques de retrait et gonflement d'argile (Etat), prescrire des sondages dans ces zones à risques (Département),

- inciter l'architecture bioclimatique (Région),
- réaliser un schéma des circulations agricoles (CDPNAF),
- assurer la compatibilité du PLU avec le projet de SCoT (Communauté de communes du Pays créçois),
- indiquer une bande non constructible de part et d'autre des cours d'eau de 6 m (et non 5 m) (SAGE, Seine-et-Marne-environnement).

>> Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture, je constate que le projet de révision du PLU n'envisage que très peu d'extensions, mais davantage d'occupation de zones déjà vouées à l'urbanisation, et qu'elle réduit même des secteurs voués à une urbanisation future figurant dans l'actuel PLU en vigueur ; par ailleurs je considère que les conflits éventuels entre activité agricole et occupation urbaine ne proviennent pas uniquement de l'extension urbaine, mais aussi des procédés utilisés par l'activité agricole.

>> Concernant les réserves formulées par les personnes publiques associées, je constate qu'outre quelques précisions ou corrections, des ajouts sont demandés pour compléter le dossier PLU ; je considère particulièrement utiles les ajouts suivants :

- un schéma des circulations agricoles pour répondre aux besoins de l'activité agricole
- un schéma des circulations douces pour favoriser l'usage du vélo,
- une carte des risques de retrait-gonflement dus à l'argile avec des prescriptions de sondages,
- une programmation du logement locatif social.

Concernant la compatibilité avec le projet de SCoT, je constate que celui-ci, n'étant pas encore approuvé, ne peut s'imposer au PLU. Je constate aussi que les modifications annoncées dans la délimitation des intercommunalités va s'accompagner d'une reconsidération de l'élaboration des SCoT correspondants.

Pour les Services de l'Etat, la comparaison entre ce projet de PLU révisé et les prescriptions du SDRIF fait apparaître :

- une évolution de la densité humaine qui serait en augmentation de 24 % sur la période 2013 – 2030 (retenue par le SDRIF lequel prescrit un minimum de 15 %),
- une évolution de la densité en espace d'habitat sur la même période de 26 % pour une prescription de 15 %,
- une consommation d'espace inférieure au potentiel permis par le SDRIF,
- la compatibilité du projet de PLU révisé avec les orientations du SDRIF pour ce qui concerne la préservation des espaces agricoles ainsi que pour les espaces boisés, paysagers et naturels, les espaces verts et ceux de loisirs,
- ainsi que la compatibilité avec le SDRIF en matière de protection des milieux en eau.

>> Je considère que ces éléments reconnaissent au projet de PLU révisé la qualité de compatibilité avec les documents supra-communaux.

4. – Conclusions à partir des observations du public et du mémoire en réponse

Les critiques formulées par des particuliers ou par quelques associations couvrent plusieurs thématiques :

- demande de compléter le dossier PLU,
- contestation des perspectives de développement prises en compte dans le PLU,

- contestation de la modification de zonage permettant un projet immobilier avec logements,
- protéger davantage les zones agricoles,
- mieux prendre en compte le risque inondation et les zones humides,
- contestations d'emplacements réservés,
- la constructibilité dans certains lieux.

>> Les demandes de compléter le dossier PLU portent sur un projet immobilier (pôle de santé et logements) à évoquer dans le rapport de présentation et dans le PADD, l'état de la faune et de la flore à ajouter, l'inventaire du petit patrimoine, le PPRI à faire figurer dans le dossier PLU, de même un plan de zonage de ruissellement, le plan du secteur patrimonial remarquable, les corridors écologiques, les haies à protéger

>> Je constate que sont dans le dossier de PLU : le PPRI (annexe 10), le secteur patrimonial remarquable (annexe 8), les corridors écologiques (rapport de présentation (pages 63 et 72) ; et qu'en l'absence d'un plan de zonage du ruissellement, figurent les réseaux d'eau potable et le zonage d'assainissement.

Je considère que les autres demandes ne relèvent pas d'obligations réglementaires.

Je constate que la collectivité, dans son mémoire en réponse, annonce vouloir compléter le dossier avec l'état de la faune et de la flore (ce qui constitue une amélioration du projet de PLU) et vouloir engager l'inventaire des petits éléments de patrimoine (ce qui sera une contribution à une future modification).

>> La contestation des perspectives de développement prises en compte dans le PLU peut se résumer dans la formule « l'objectif défini par le SDRIF pour 2030 / 2035 est déjà atteint ».

>> Je constate que cette assertion est erronée, au vu des éléments du rapport de présentation, de l'évaluation faite par les services de l'Etat, et du rappel dans le mémoire en réponse de la part de la collectivité. Le nombre de logements à construire d'ici 2035, pour satisfaire aux prescriptions du SDRIF, est de l'ordre de 379, soit 23 par an ; rythme à comparer à celui de 46 par an réalisé au cours de la période 2013-2018 ; il y a donc ralentissement prévu de la croissance urbaine. Il semble que la différence d'appréciation par des auteurs de la contestation puisse provenir de la prise en compte par eux d'un parc de l'ordre de 200 logements vacants qui serait considéré comme entièrement disponible.

>> La contestation de la modification de zonage permettant un projet immobilier avec logements s'est notamment appuyée sur la contestation précédente, sur la mise en cause de l'utilité d'un pôle médical, sur l'atteinte à un espace vert ou aux promenades elles-mêmes, et sur un rejet des caractéristiques géométriques d'un tel projet immobilier. Quelques personnes ont également évoqué le caractère social de tout ou partie des logements envisagés

>> Je considère que dans le PLU actuellement en vigueur, la zone UE permet la réalisation d'un pôle médical en tant qu'équipement d'intérêt collectif et que sur ce point le projet de PLU révisé n'apporte pas de modification réglementaire. Je considère qu'ajouter des logements collectifs (le nombre de 23 a été avancé) contribue à la mixité des types d'habitat, à la moindre consommation d'espace pour accueillir des logements, à l'implantation de logements dans des secteurs où la population est moins captive de la voiture individuelle pour les déplacements.

Mais je considère également que les promenades constituent un élément important du patrimoine de la ville et que la friche verte actuelle gagnerait à être mise en valeur, au contact de ces promenades, ce qu'elle n'est pas actuellement.

Je constate que dans son mémoire en réponse, la collectivité envisage d'amender le zonage envisagé dans la révision pour ce secteur afin de permettre une telle mise en valeur des abords des promenades, tout en répondant à des enjeux d'équipements jugés nécessaires pour la ville et de logements nécessaires eux aussi : l'ensemble se faisant dans un épannelage urbain défini par le règlement de la zone UB, lequel respecte ce secteur de la ville. Le projet initial qui n'est en opposition ni d'intérêts particuliers ni de l'intérêt collectif peut néanmoins être amélioré ; l'amendement proposé par la collectivité va dans ce sens.

>> La demande d'une protection plus importante des zones agricoles, globalement et localement, s'appuie principalement sur deux considérations : maintenir des fermes dans un environnement agricole qui ne doivent pas être en contact direct avec de nouvelles constructions urbaines ; éviter des conflits de voisinage en attendant une réglementation nationale, concernant notamment les bandes de protection selon les méthodes agricoles utilisées.

>> Je constate que, dans son ensemble, le projet de PLU révisé est peu consommateur d'espaces agricoles (8 ha), ce qu'attestent les services de l'Etat dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et la CDPNAF dans son avis favorable.

Je considère favorablement les amendements envisagés par la collectivité dans son mémoire en réponse, pour quelques cas localisés qui ont été soulevés par les intéressés : réduisant quelques extensions urbaines pouvant être considérées comme mal venues, rectifiant un alignement d'espace boisé par rapport à la zone urbaine limitrophe, refusant une demande de requalification d'une zone agricole en zone urbaine.

>> Les demandes de mieux prendre en compte le risque inondation et les zones humides portent sur la nécessité d'emplacements réservés spécifiques vis-à-vis des risques d'inondation et participent pour certains à la contestation des perspectives de développement jugées trop importantes et/ou du projet immobilier proche du centre.

>> Je considère que le projet de PLU révisé ne néglige pas cette préoccupation puisqu'il prévoit trois emplacements réservés pour créer des bassins de rétention et un fossé contre les inondations, qu'il impose un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et qu'il impose l'infiltration d'eaux pluviales à la parcelle.

Je constate, concernant les zones humides, que le PLU respecte les prescriptions supra-communales.

>> Deux emplacements réservés ont été contestés, tous les deux institués pour des opérations de voirie.

>> Je considère que l'argument de sécurité de la circulation ne nécessite pas le maintien de l'emplacement réservé n° 4, la sécurité pouvant être obtenue différemment, en considérant notamment les propositions formulées par le propriétaire concerné ;

qu'en revanche l'emplacement n° 5 se justifie dans la mesure où l'éclairage public est déjà implanté sur la bande de terrain concernée.

>> Des demandes sur la constructibilité concernent quelques lieux particuliers, en particulier dans les hameaux.

>> Je considère que le zonage et le règlement proposés sont cohérents avec les objectifs généraux de protéger les espaces naturels et agricoles, et de maintien du caractère spécifiques des hameaux.

Je considère que les quelques amendements envisagés par la collectivité pour répondre à des demandes particulières ne remettent en cause ni les objectifs généraux ni le caractère de chacun des hameaux.

5. – Conclusion générale et avis

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions développées ci-dessus, je considère :

- que la **procédure de révision** a été respectée et que le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions règlementaires et à l'arrêté qui l'a définie ;
- que l'**avis des personnes publiques** associées (sauf une qui s'est exprimée en tant que public) est favorable, à des réserves près qui concernent essentiellement des compléments, précisions, corrections, sans remise en cause de l'ensemble du projet de révision ;
- que **le seul avis défavorable de personne publique associée** (la Chambre d'agriculture) s'appuie notamment sur une insuffisance (la circulation des engins agricoles) à laquelle la collectivité prévoit de remédier, insuffisance qui m'apparaît justifier une réserve ; ainsi que sur un souhait de moindre proximité entre zone urbaine et zone agricole, ce qui m'apparaît relever moins d'un PLU (il y aura toujours une limite entre zones) que des moyens utilisés par l'agriculture spécialement à proximité d'agglomérations existantes ;
- que les **perspectives affichées de développement** de la densité humaine, de la population, des logements, des surfaces urbaines sont compatibles avec le SDRIF,
- que **le public s'est largement exprimé** et que **les contestations** ont porté surtout sur les perspectives de développement et sur une modification de zonage permettant la réalisation d'un projet immobilier (équipement et logements) annoncé ; mais que les inquiétudes face à l'implantation de ce projet sont infondées dès lors que l'amendement de zonage envisagé par la collectivité sera concrétisé, amendement qui augmente la part d'espace vert préservée et qui m'apparaît justifier une réserve pour en assurer la concrétisation

Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Crécy-la-Chapelle, en soumettant cependant cet avis à deux réserves.

Les réserves portent sur la concrétisation des amendements les plus significatifs proposés par la collectivité dans son mémoire en réponse, à savoir :

Réserve n°1 : Satisfaire les objectifs poursuivis par cette révision tel qu'annoncé dans la délibération engageant la révision, et tout particulièrement celui qui ne trouve pas sa concrétisation dans le projet soumis à enquête publique, mais qui est envisagé comme amendement par la collectivité, à

savoir la « **prise en compte de la circulation d'engins agricoles indispensables au maintien du caractère rural de la commune** ».

Réserve n°2 : Redéfinir le zonage entre zone N, zone UE et zone UB au Nord du centre-bourg, selon la proposition d'amendement exprimée dans le mémoire en réponse. L'enjeu est de mettre en valeur le patrimoine remarquable que représente les promenades et leurs abords, tout en permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et la participation à la mixité de l'habitat en zone centrale de la ville.

Par ailleurs, je formule aussi des recommandations qui permettraient d'améliorer le projet de révision du PLU et de l'accompagner de réflexions complémentaires. Ces recommandations portent sur les points suivants :

- concrétiser les amendements annoncés dans le mémoire en réponse, qui apportent des améliorations ponctuelles sans mettre en cause l'économie générale du projet actuel de révision du PLU et notamment son PADD ;
- ajouter au PLU la carte des risques de retrait-gonflement dus à l'argile et obliger des sondages dans les lieux à risque lors d'un dépôt de demande de permis de construire.
- établir un programme de mise en valeur des promenades élargies à l'espace vert attenant selon la proposition d'amendement annoncé, en cherchant à retrouver une vocation d'espace vert à la partie actuellement utilisée par du stationnement ;
- définir un programme de mesure pour le stationnement dans la partie centrale du bourg, favorisant le stationnement de courte durée à proximité des commerces et des services, dissuadant l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail vers les emplois du centre, incitant à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- définir un programme en faveur de l'usage du vélo à l'échelle de la commune : itinéraires protégés, zones 30 ou de rencontre, jalonnement spécifique, équipements pour le stationnement, aide éventuelle à l'achat de vélos à assistance électrique, compte tenu de la géographie de la commune ;
- établir une programmation de logements locatifs sociaux ;
- engager une étude sur le fort taux de vacance de logements, pour en analyser les raisons précises et proposer les moyens de remettre le plus possible de logements vacants sur le marché ;

Créteil, le 24 décembre 2019



Bernard Schaefer, commissaire enquêteur

Annexes

- 1 – Le mémoire en réponse de la part de la Ville de Crécy-la-Chapelle
- 2 – Le certificat d’affichage

Mairie de
Crécy-la-Chapelle



Seine-et-Marne

Le 13 décembre 2019

Monsieur Bernard SCHAEFER
55 avenue de la Ceinture
94000 CRETEIL

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme de CRECY LA CHAPELLE
Envoi en recommandé avec A.R. n° 1A 166 660 4733 4

REF. : URB/MLB/2019-1569

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, je vous transmets mon mémoire en réponse aux personnes publiques associées et à votre procès-verbal de synthèse suite au dépouillement des observations du public reçues lors de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crécy-la-Chapelle.

Je vous transmets également un certificat de publicité de l'arrêté du Maire n° 236/2019 en date du 26/09/2019 prescrivant l'enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire,

Bernard CAROUGE.

CRECY-la-CHAPELLE : Révision du PLU – Enquête publique

Analyse des observations écrites du public **recueillies au cours de l'enquête :**

Procès verbal de synthèse

L'analyse des 54 interventions du public représentant 141 observations élémentaires constitue le **procès-verbal de synthèse** remis par le commissaire enquêteur le lundi 25 novembre 2019 à Monsieur le Maire de Crécy-le-Chapelle. Il s'agit d'un regroupement des observations élémentaires selon les thèmes qui ressortent du registre d'observations exprimées. Les propos ci-après se veulent refléter les avis du public et n'engagent pas, à ce stade du rapport d'enquête, l'avis du commissaire enquêteur.

Une **première** catégorie d'observations concerne la **préparation** du projet de révision du PLU et le **déroulement** de l'enquête.

Une **deuxième** catégorie concerne les **perspectives de développement** de la commune et de cadrage du PLU.

La **troisième** catégorie présentée ci-après rassemblent les nombreuses observations sur le **projet de requalification de l'actuelle zone UE en zone UB** et sur le **projet immobilier** en ce lieu avec pôle médical et logements ; certaines observations apportent des contre-propositions.

En **quatrième** catégorie sont les observations relatives **aux espaces agricoles et aux espaces naturels**, tout particulièrement à leur protection et à leurs interfaces avec les zones urbaines, qu'il s'agisse de considérations générales ou localisées.

La **cinquième** catégorie rassemble des observations sur le **risque inondation et sur les zones humides**.

Enfin, la **sixième** catégorie concerne la **constructibilité** des zones urbaines, globalement ou en des lieux particuliers.

A cette liste s'ajoutent deux interrogations de la part du commissaire enquêteur.

Les nombres indiqués en parenthèse correspondent aux numéros des observations selon le dépouillement exhaustif. Ils permettent donc de retrouver les intervenants qui se sont exprimés et les liens éventuels entre observations.

1. – Observations sur l'enquête, sa préparation et son déroulement

1.1. Concertation préalable

Une personne a jugé (39.3) la **concertation préalable insuffisante**, car les documents présentés alors ignoraient le projet immobilier entre les Promenades et la D 934.

1.2. Le dossier d'enquête

Ce dossier a été jugé incomplet par diverses personnes qui se sont exprimées :

- le **bilan de la concertation** ne comprenait pas, au début de l'enquête le registre d'observations qui avait été ouvert lors de la concertation (3.2) ;

Commentaire du commissaire enquêteur : il a demandé aux services de la ville de joindre ce document au bilan de la concertation figurant dans le dossier d'enquête.

- dans le dossier d'enquête il était impossible de faire la **comparaison entre le PLU actuel et le PLU révisé** (19.1) ;
- le **projet immobilier** avec pôle médical et logements n'est évoqué ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD, ni dans la justification du zonage (3.2) ;
- le rapport de présentation devrait comprendre un état de **la faune et de la flore** (52.2) et un inventaire des **petits éléments du patrimoine** à préserver (52.3) ;
- le dossier aurait dû comporter le **PPRI** (8.2), un plan de zonage de **ruissellement** (8.3), le plan du **secteur patrimonial remarquable** (52.4), les **corridors écologiques** (52.5), les **haies** à protéger (52.6) ;

Réponses :

Concernant le projet immobilier avec pôle médical, Cf. réponse au chapitre 3.

Un inventaire de la faune et de la flore sera ajouté au rapport de présentation.

Des études seront lancées par la commune pour réaliser un inventaire des petits éléments de patrimoine bâti et végétaux à préserver. Ces éléments pourront être intégrés ultérieurement au PLU

Le PPRI est présenté dans le rapport de présentation dans la partie « risques naturels » en page 53 et suivantes du document arrêté et en annexe du dossier de PLU (annexe P10).

Il n'existe pas de « plan de zonage de ruissellement ». Toutefois, le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le plan de zonage d'assainissement sont bien annexés au PLU.

Le secteur patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique. A ce titre, il figure en annexe 8 du PLU.

En outre, il est présenté dans le rapport de présentation en page 59 et 60 du projet de PLU arrêté.

Les corridors écologiques sont présentés dans le rapport de présentation :

- ☐ P63 et 64 : corridors écologiques identifiés par le SRCE,
- ☐ P72 : Carte « Milieux Naturels » faisant apparaître les continuités écologiques.

Ils ont été réglementairement pris en compte sur le plan de zonage et le règlement, par un classement en zones naturelles, et/ou espaces boisés classés et par la prise en compte des zones humides.

1.3. La consultation des personnes publiques associées

Une intervention (3.3) soulève que l'absence du projet immobilier dans le PADD **a empêché les personnes publiques associées** d'en prendre connaissance et de donner leur avis à son sujet.

Le PADD n'a pas vocation à entrer dans le détail de chaque projet envisagé sur la commune. Il donne les grandes orientations pour l'avenir de la commune. Le projet de pôle médical et de logements vient ainsi répondre à deux grandes orientations du PADD :

- ☐ Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- ☐ Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

1.4. Le déroulement de l'enquête

A ses débuts, le déroulement de l'enquête n'a pas été conforme aux prescriptions réglementaires : l'arrêté municipal ne figurait pas intégralement sur le site internet de la ville (5.1), ni les observations du public reçues par courriel (5.3).

Commentaire du commissaire enquêteur : la situation a été corrigée peu après par les Services de la ville.

2. – Observations sur les perspectives de développement

Plusieurs personnes dénoncent **des incohérences ou des contradictions** dans les évaluations chiffrées de croissance et de densification, et l'absence de justifications sur les choix effectués :

- des données différentes apparaissent selon les chapitres du rapport de présentation et ceux du PADD (52.1, 54.2, 54.4),
- l'objectif défini par le SDRIF pour l'horizon 2030 / 2035 serait déjà atteint (25.1, 39.2, 52.1, 54.3),
- il vaudrait mieux ralentir voire stopper l'urbanisation, et éviter une densification excessive (25.2, 52.7), faire un moratoire vis-à-vis de tout nouveau projet immobilier (25.4).

Réponses :

L'objectif démographique maximal communal est de 5 500 habitants à l'horizon 2035 comme cela est exprimé :

- ☐ En page 10 du PADD arrêté,
- ☐ En page 107 du rapport de présentation arrêté.

En page 105 du rapport de présentation arrêté, il est démontré que pour atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, il est nécessaire d'accueillir :

- ☐ Au minimum 310 logements au sein de l'espace d'habitat de référence,
- ☐ Au minimum, accueillir 746 habitants et/ou emplois supplémentaires.

Entre 2013 et aujourd'hui, 233 logements ont déjà été autorisés sur la commune. Ainsi, la commune de Crécy-la-Chapelle est dans l'obligation de poursuivre une densification des espaces urbanisés existants pour répondre aux obligations du SDRIF (Cf p. 111 du rapport de présentation arrêté), mais de manière très modérée.

Cette densification modérée des espaces urbanisés permet de préserver les terres agricoles et naturelles tout en offrant quelques capacités de constructions pour accueillir de nouvelles familles. Le rythme de construction prévu dans les années à venir est d'ailleurs moins important que sur la période 2013/2018. Ainsi pour atteindre l'estimation démographique maximale communale, 379 logements pourront être mis en œuvre entre 2019 et 2035, soit environ 23 logements nouveaux/an contre 46 logements/an sur la période précédente 2013 à 2018 (cf. p111 du rapport de présentation arrêté).

Le PLU prévoit donc un ralentissement de la densification dans les années à venir.

3. – Observations sur la requalification de la zone UE en UB et sur le projet immobilier

C'est le thème qui a largement le plus motivé le public qui s'est exprimé.

3.1. Le refus de la requalification et/ou du projet immobilier

Presque **la moitié du public**, 26 interventions sur 54, a exprimé son refus de ce projet, et c'était le plus souvent l'observation faite en premier, quand ce n'était pas la seule (1.1, 4.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 16.1, 17.1, 26.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.4, 38.1, 39.1, 41.1, 42.1, 43.1, 45.1, 48.1, 49.1, 50.1).

3.2 Les arguments de ces refus

La plupart des personnes qui ont refusé ce projet ont argumenté leur position :

- il faut **protéger ce sous-bois** en tant qu'espace vert, tampon entre le centre, les Promenades et la D 934 (4.2, 9.2, 10.2, 11.2, 12.2, 14.2, 26.2, 33.2, 34.2, 39.2, 41.2) ;
- **un nouveau pôle médical est inutile**, il y en a déjà ailleurs dans la commune ou dans une commune voisine, des cabinets médicaux existants ne trouvent pas de repreneurs (1.2, 19.3, 26.6, 41.2, 49.2) ;
- **pas d'immeuble** de 15 m de hauteur avec 23 logements (certains précisent qu'ils seront sociaux), « sous couvert » du pôle médical (9.2, 32.2, 33.2, 34.2, 36.2, 39.2, 48.2) ;
- le **risque d'inondation** sera amplifié (12.2, 26.4, 26.5, 29.1 33.2), l'impact de ce seul projet pouvant néanmoins être faible par rapport aux autres facteurs de risques (30.2) ;

- les **problèmes de circulation** seront accrus (4.2, 26.7, 37.5) ;
- les **écoles** sont déjà saturées (39.2).

3.3. Des réserves

Sans refuser ce projet, plusieurs observations formulent néanmoins des réserves :

- le **classement en zone UB** (pavillonnaire) ne convient pas pour ce projet immobilier (3.2) ; remplacer plutôt la zone UE par une zone 1AU, avec une OAP (3.4, 3.6, 54.7) ;
- **préserver la promenade** en y évitant le parking (22.1) ; assurer un **passage piéton** entre le centre-ville et la D 934 (22.3) ;
- le centre médical et le programme de logements doivent demeurer de **dimension raisonnable** (22.2) ;

3.4. Des contrepropositions

Deux types de contrepropositions apparaissent parmi les observations du public :

- d'une part, une **autre localisation pour le pôle médical** et éventuellement les logements : dans le quartier de la gare (9.3), sur le terrain de l'ancien garage (22.4) ;
- d'autre part, une **implantation différente sur le site** de la zone UE, (croquis à l'appui) (3.5), autre que celle évoquée jusqu'à présent sur des documents qui ont été diffusés, ou à l'alignement du garage (42.2), ou à la place de l'actuelle maison de la Communauté de communes (49.2).

Réponses :

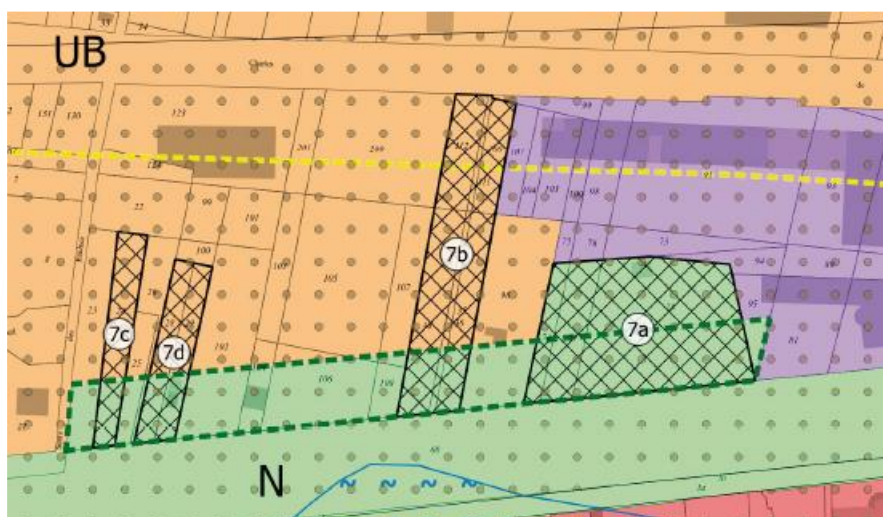
Pour rappel, le projet de pôle médical et de logements vient répondre à deux grandes orientations du PADD :

- ☐ Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- ☐ Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

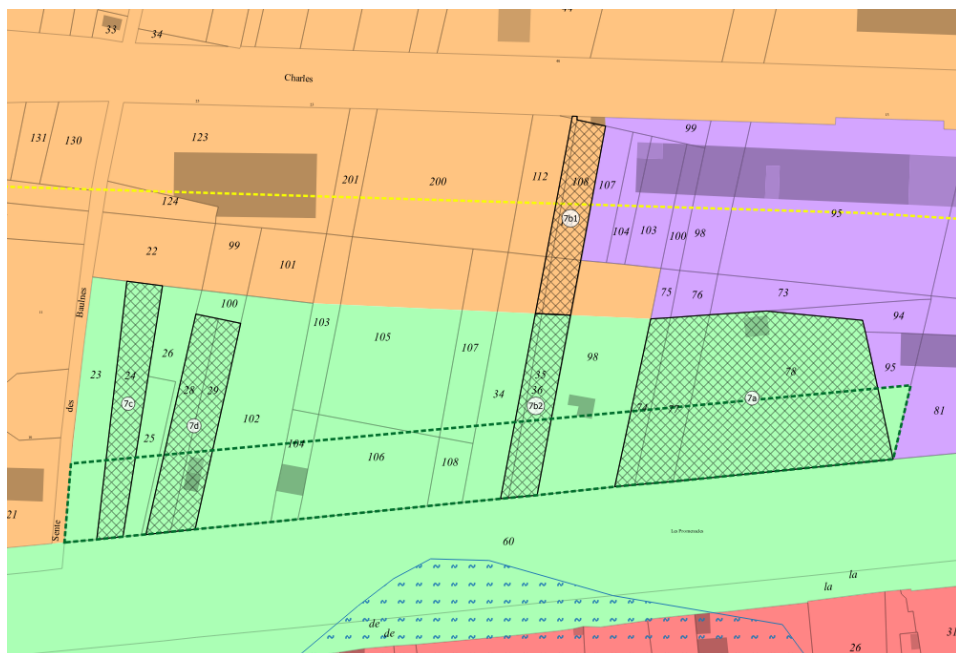
Il vient en outre répondre à une véritable demande puisqu'une association de médecins souhaite venir s'installer sur la commune et qu'il y a un déficit en la matière actuellement. Le projet a été étudié en concertation avec l'union des professionnels de santé.

Afin de répondre aux inquiétudes des habitants et à la volonté de préservation des espaces verts urbains, la zone urbaine UB sera réduite au profit de la zone naturelle N. La zone constructible sera réduite, aucune construction ne donnera sur les promenades (uniquement sur la départementale). Un espace naturel et paysager sera créé sur une profondeur d'environ 55 mètres le long des promenades (chemin de l'arquebuse).

Avant



Après



Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates et à 14 m maximum au faîtage.

Concernant les accès, ceux-ci seront réalisés en collaboration avec le gestionnaire de la voirie soit le Conseil Départemental de Seine-et-Marne. Une liaison douce sera conservée entre la RD 934 et les promenades (inscription dans les emplacements réservés 7b1 et 7b2).

Le projet évoqué se situe en dehors du plan de prévention du risque inondation. En outre, le règlement de la zone UB impose a minima 40 % de superficie de pleine terre pour chacune des parcelles permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la limitation des eaux de ruissellement.

Le classement en zone UB de ces parcelles est justifié par la présence de réseaux en capacité suffisante aux abords directs du secteur permettant la réalisation de l'opération.

4. - Observations concernant les espaces agricoles et les espaces boisés

4.1. Observations d'ordre général

La plupart des observations de ce type émanent de la Chambre d'agriculture qui s'est exprimée dans le cadre de l'enquête, à défaut de l'avoir fait ou d'avoir pu le faire dans celui de la consultation des personnes publiques associées. Mais des particuliers se sont aussi exprimés sur ce thème.

La **Chambre d'agriculture** émet un avis global défavorable (18.8), argumenté par diverses considérations d'ordre général ou plus localisé. Au titre des premières :

- avis défavorable sur tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles, dans l'attente de décision sur la réglementation nationale des zones de non traitement (18.1) ;
- demande d'autoriser la construction d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A ;
- constat de l'absence d'un schéma des circulations agricoles.

D'autres intervenants ont aussi formulé des observations d'ordre général :

- renoncer à l'extension des zones limitrophes des zones agricoles (37.2) ;
- accepter le défrichement des espaces boisés classés sur autorisation du maire (28.1) ;
- ne pas soumettre à déclaration les clôtures agricoles servant au bétail (28.2) ;
- instaurer un recul d'au moins 10 m (et non 5 m) pour la protection des abords des zones A ou N (28.3).

Réponses :

La commune de Crécy-la-Chapelle entend préserver les espaces agricoles en prévoyant une consommation d'espace modérée et en priorisant le développement urbain via la densification des espaces urbanisés existants.

En zone A, le règlement de la zone agricole sera modifié afin de permettre la réalisation d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole et sous condition que la présence permanente de l'exploitant est indispensable.

Un schéma des circulations agricoles sera intégré au sein du rapport de présentation. Ce schéma a été réalisé par un exploitant agricole présent sur le territoire et il présente l'ensemble des chemins actuellement circulés par les engins agricoles.

La protection des Espaces Boisés Classés est encadrée par le Code de l'Urbanisme et notamment par son article L. 113-2 qui « entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ». Seuls les boisements concernés par des zones humides avérées font l'objet d'une réglementation plus souple au titre de l'article L. 151-23 du CU afin de permettre la gestion et la préservation de ces milieux (compatibilité avec le SAGE des 2 Morin).

La commune souhaite conserver le recul de 5 mètres pour la protection des abords des zones A ou N.

4.2 Observation concernant des lieux particuliers

Les lieux à enjeu agricole visés par des observations du public localisées sont :

- (observations 18.2, 20.1, 20.2) au hameau de Férolles, une zone limitrophe d'un corps de ferme est classée en UC et devrait l'être en A ; il s'agit de parcelles au Nord de la rue Charles Dullin, et à l'Est de la route de Férolles, cadastrées notamment 231, 243, ...

Réponse faite lors du bilan de la concertation : La commune a fait le choix de permettre l'urbanisation des parcelles 231 et 243 et une partie de la parcelle 244 par un classement en zone UC afin de conforter le hameau de Férolles. Toutefois, le propriétaire du terrain est libre de ne pas prévoir de construction sur ces terrains. La commune souhaite seulement offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation.

- (observation 47.1) laisser en zone A les parcelles de la rive Est de la rue Tirechappe les plus proches de la rue Charles Dullin (Férolles)

Réponse : Le périmètre sera modifié de la façon suivante : les parcelles 68 et 69 seront reclassées en A.

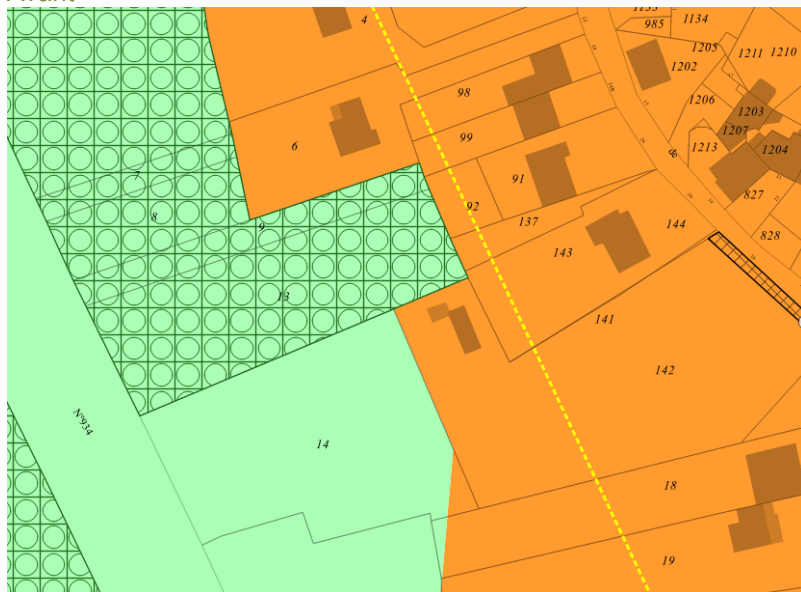
- (observations 6.1, 6.2, 6.3, 28.4) les parcelles cadastrées 34 et 35, le long de la rue des Chantrennes, qui deviendraient zone A dans le PLU révisé, alors qu'actuellement elles sont en zone N ; ces deux parcelles ne sont pas exploitées, ne sont pas déclarées à la PAC ; elles auraient été le site d'un ancien puits de pétrole ; leur occupation éventuelle par des bâtiments agricoles dénaturerait la qualité d'un site ; elles doivent rester en zone N (entre Férolles et le bourg) ;

Réponse : Les limites des zones A et N seront revues en fonction du Registre Parcellaire Graphique 2017 (parcelles déclarées à la PAC).

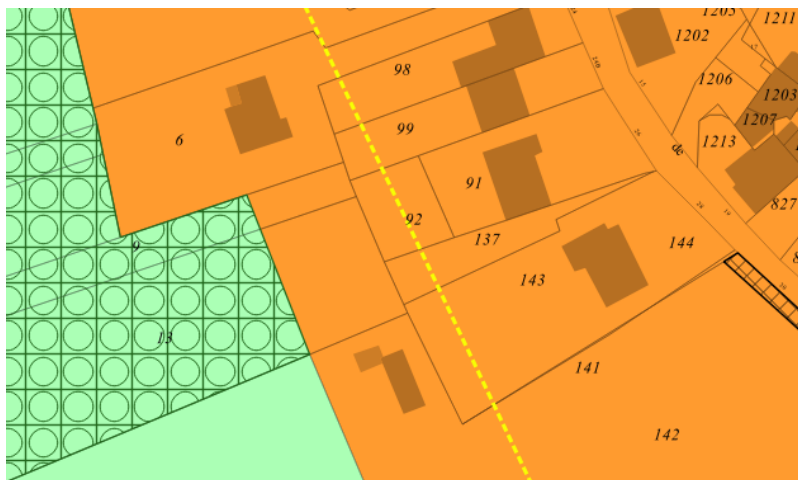
- (observation 23.2) au 32 rue de Libernon, ne pas classer en EBC la parcelle n° 13 voisine dont des arbres ou branches non taillés pourraient par grand vent détruire la maison voisine ;

Réponse : la commune souhaite répondre favorablement à cette demande :

Avant



Après



- (observation 24.2) pourquoi au hameau de Montaudier-le-Haut, les espaces boisés ne sont-ils pas entourés d'une bande de protection, comme ailleurs ?

Réponse : Ces boisements ne sont pas entourés d'une bande de protection puisqu'ils ne constituent pas un boisement de plus de 100 ha identifié par le SRCE de la Région Ile-de-France.

- (observation 24.1) contestation de l'extension de la bande de protection d'espace boisé sur la parcelle ZM128, considérée comme non justifiée ;

Réponse : Conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la bande de protection des espaces boisés de plus de 100 ha est de 50 mètres, distance reportée au droit de la parcelle ZM 128.

5. – Observations relatives aux risques d'inondation et aux zones humides

Les risques d'inondation sont invoqués par nombre d'intervenants à l'occasion de leur contestation de l'opération immobilière en lieu de l'actuelle zone UE (Cf. ci-dessus). Mais certains autres s'expriment spécifiquement sur ce thème.

Deux types d'observation, d'une part sur les causes, de l'autre sur les effets :

- l'extension des zones limitrophes constructibles au détriment des zones agricoles et la taille réduite des parcelles constructibles (37.3) **augmentent le risque inondation** ; les parties non construites peuvent être insuffisantes pour absorber l'eau de pluie si le sous-sol est occupé par exemple par des parkings (25.3) ;
- il faut des **emplacements réservés** pour limiter le risque inondation, les réaliser en concertation avec les exploitants agricoles (18.5) ; il faut aménager des systèmes de retenue compensateurs (30.1).

Plusieurs intervenants évoquent divers aspects relatifs aux **zones humides** :

- étonnement qu'une zone UX (activités) soit étendue en zone humide (18.4) ;
- ajustement souhaité pour la rédaction d'une prescription (18.6) : « le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement (...) doit démontrer l'absence de zones humides avérées (...) » ;
- une zone UX sur laquelle est implantée un garage est partiellement en zone ZH ; ajuster le zonage de la zone UXZH à l'arrière des bâtiments pour permettre aux véhicules de manœuvrer sur l'emprise (21.1) ;
- contestation que deux petites parties du terrain (cadastré 111) soient classées zone humide (27.1) ;
- contestation du classement en zone NZH de son terrain cadastré 32 ; le maintenir en zone N (27.2).

Réponses :

Le PLU a pour ambition de prévoir un développement urbain en priorité dans le tissu urbain constitué afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'imperméabilisation de ces terres.

En outre, à travers le PLU, il est souhaité une meilleure prise en compte du risque inondation avec :

- ☐ L'instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- ☐ La création de 3 emplacements réservés pour la création de bassins de rétention,
- ☐ La création d'un emplacement réservé pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations.
- ☐ Le règlement du PLU impose l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant les zones humides avérées, indicées « zh » sur le plan de zonage, celles-ci sont définies par le SAGE des 2 Morin et par la DRIEE. La commune est dans l'impossibilité de modifier la délimitation de ces zones au risque d'une incompatibilité du PLU avec le SAGE des 2 Morin, ce qui le rendrait illégal. Le règlement de ces zones est également défini par le SAGE qui impose uniquement la possibilité de réaliser les travaux et aménagements permettant la gestion ou la restauration de ces milieux.

6. - Observations concernant la constructibilité

6.1. Observations d'ordre général

Un intervenant résume une préoccupation d'ensemble pour les **hameaux** :

- protéger les cœurs d'îlots, éviter les divisions intempestives, faire que les retraits par rapport aux limites séparatives soient moins permissifs, moduler le règlement de la zone UC en fonction des caractéristiques de chaque hameau, notamment pour ce qui est de la hauteur maximum autorisée (54.6).

Réponse : La commune a souhaité instaurer un coefficient végétal de pleine terre (a minima 60% en UC et 40 % en UCa) afin de préserver les caractéristiques du hameau.

Les hauteurs imposées par le règlement en zone UC permettent de conserver les caractéristiques urbaines existantes des hameaux (6,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 9 m maximum au faîtage).

Un autre se prononce sur le **bourg** :

- il y a contradiction entre la volonté du PLU actuel qui demande que les façades des immeubles restent dans le style local et l'intention annoncée pour l'opération immobilière de style contemporain (19.2).

Réponse : La commune souhaite maintenir les dispositions actuelles.

6.2 Contestations d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 5 rue de Libernon est contesté par un intervenant directement concerné qui s'est manifesté deux fois (2.1, 23.1) mettant en cause son utilité.

De même pour l'utilité de l'emplacement n° 4 rue du Choisel (15.1, 15.2). Face à l'argument de sécurité de la circulation, des **propositions alternatives** sont formulées par cet intervenant (15.3) : signalisation, aménagement et équipement de la voirie, sens unique.

Réponse : L'emplacement réservé n°4 sera supprimé car en effet il ne s'avère pas utile.

La commune souhaite en revanche conserver l'ER n°5 dans l'objectif d'acquérir ces terrains (éclairage public présent sur l'espace concerné).

La question est posée (26.3) sur le bien-fondé des emplacements réservés n° 7a, 7b, 7c, 7d, sur le site de l'actuelle zone UE (Cf. projet immobilier).

Réponse : La destination de ces emplacements réservés sera précisée :

- ERn°7a : « aménagement paysager »

- ER n°7b1 : « Equipements scolaires et/ou périscolaires et liaison douce »
- ER n°7b2 : «Aménagement paysager et liaison douce »
- ER n°7c : «Aménagement paysager »
- ER n°7d : «Aménagement paysager »

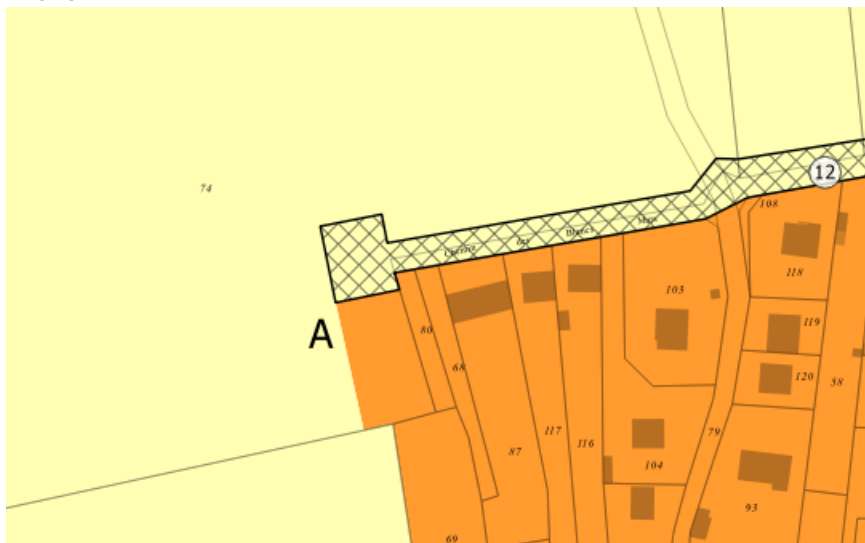
6.3 Observation concernant des lieux particuliers

Il s'agit essentiellement d'observations critiques demandant davantage de constructibilité :

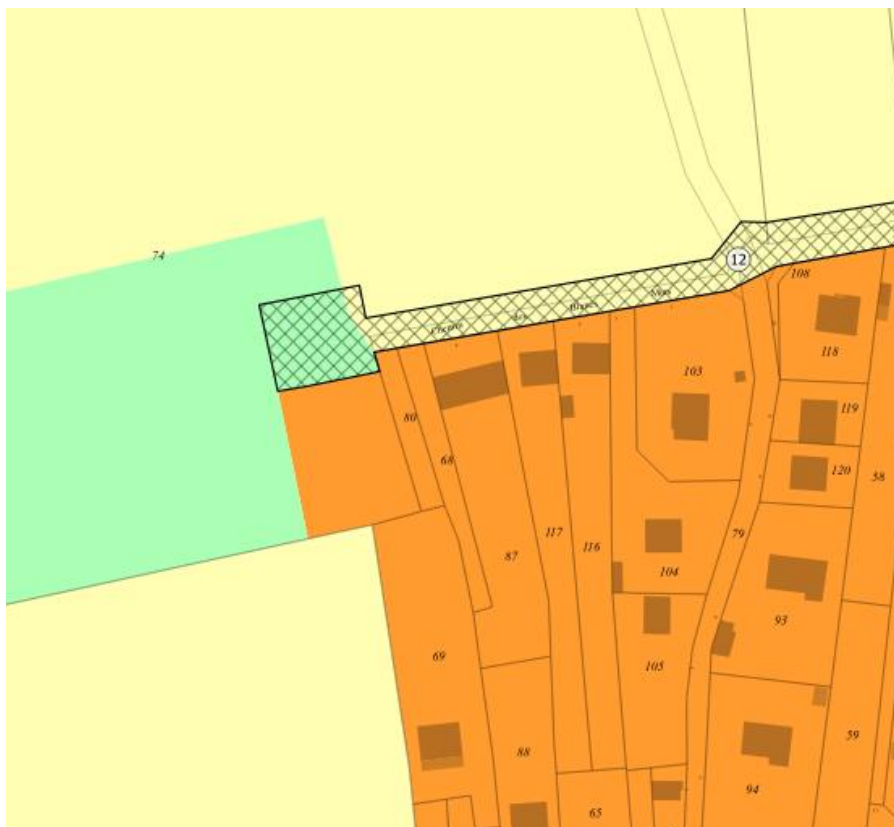
- (observation 7.1) agrandir la zone UC au terrain n° 74 (à l'extrémité de l'emplacement réservé n° 12), pour pouvoir transformer un verger en deux parcelles constructibles ;

Réponse : La commune souhaite répondre favorablement à cette demande puisqu'il s'agit d'un « échange » avec le propriétaire de l'emplacement réservé n°12 (ER pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations).

Avant :



Après :



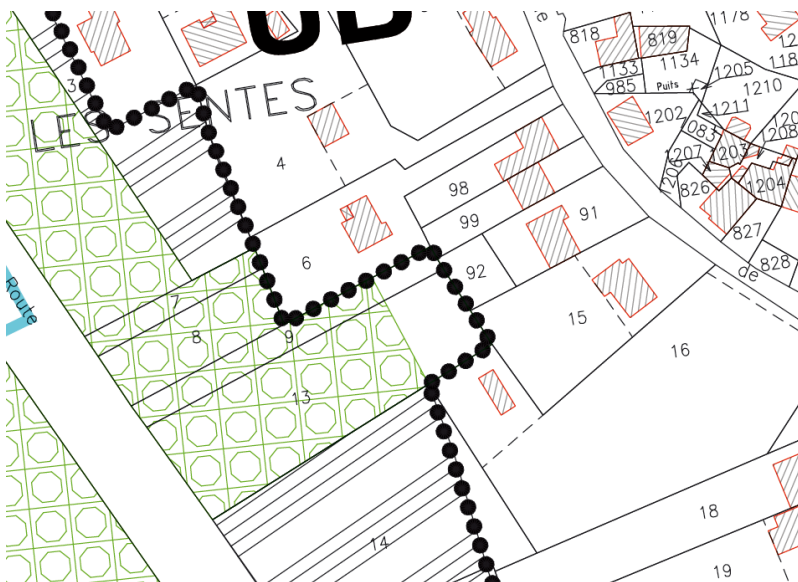
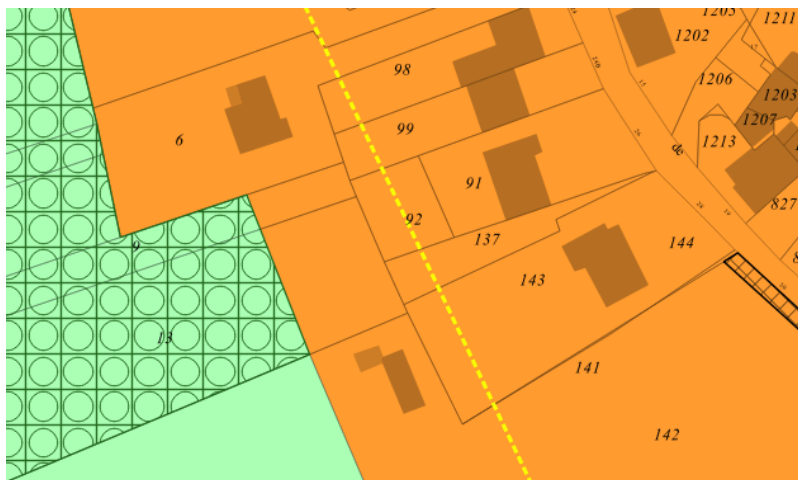
- (observation 23.3) au 32 rue de Libernon, rendre constructible une portion de la parcelle n° 13 dans le prolongement de la parcelle 142 ;

Réponse : La commune souhaite répondre favorablement à cette demande (en termes d'EBC c'est un retour au zonage du PLU en vigueur).

Avant



Après



Plan de zonage de l'ancien PLU

- (observation 24.3) rendre constructible la parcelle ZM128 actuellement en zone A, mais qui n'est pas rattachée à une plaine agricole ;

Réponse : La parcelle ZM 128 présente une superficie importante de 1,2 ha. En outre, elle est située :

- ☐ En partie dans la lisière de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha, la rendant sur une large superficie inconstructible (0,6 ha),
- ☐ A proximité immédiate du ru de la Fosse aux Coqs et de zones humides avérées.

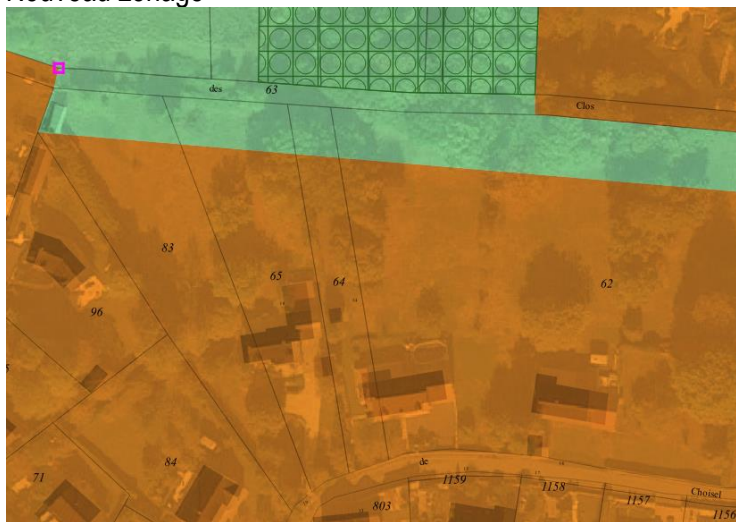
Enfin, de par les orientations du PADD, une extension urbaine de cette ampleur n'est pas envisageable : « Les hameaux ne devront pas connaître de développement notable et rester dans un cadre rural préservant une place importante pour les jardins en frange de l'enveloppe urbaine et en cœur d'îlot ».

De par l'étendue que l'extension urbaine de cette parcelle représente et les protections environnementales présentes sur le secteur et ses abords, la commune ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

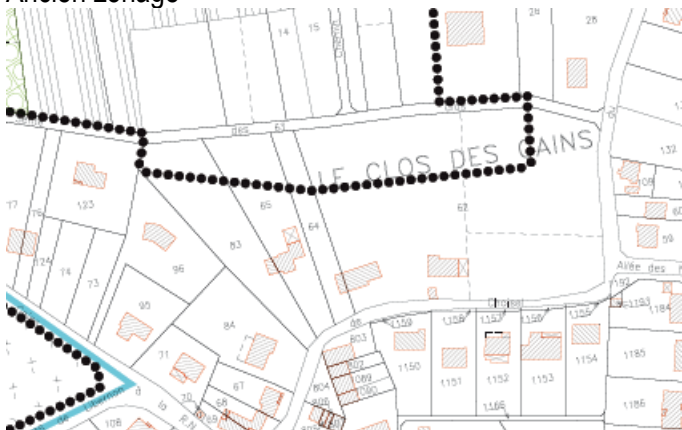
- (observation 31.1) au 10 rue du Choisel, rendre constructibles les fonds de deux grandes parcelles déjà construites,

Réponse : Les fonds de jardins concernés sont actuellement en majeure partie constructibles. En outre, la zone urbaine a déjà été étendue comparativement au PLU en vigueur dans ce secteur.

Nouveau zonage



Ancien zonage



- (observation 44.1) refus de l'application du coefficient d'emprise au sol (40 %) au 44 rue du Choisel

Réponse : La parcelle concernée par la présente demande est située en zone UB au PLU actuellement en vigueur. Or le règlement de la zone UB de ce PLU définit dans son article 9 un coefficient d'emprise au sol de 35 % maximum (hors piscine et terrasse). Le projet de PLU arrêté offre donc une constructibilité supérieure au PLU actuellement en vigueur.

Quelques observations ne concernent pas directement le PLU, mais sont en rapport avec le parcellaire :

- (observation 46.1) opposition à la division éventuelle de la parcelle cadastrée AA342 ;
- (observation 51.1) le terrain situé au 13 allée des Noyers est-il divisible ?
- (observation 51.2) pourquoi les résidents ne sont-ils pas informés de la mise en vente d'un terrain mitoyen ?

Réponse : remarques hors PLU

7. – Observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

D'autres projets d'aménagement ont-ils été envisagés et étudiés pour l'évolution de la friche verte actuellement par la zone UE ?

Réponse : Actuellement en zone UE, l'espace devait permettre l'implantation de nouveaux équipements scolaires. Toutefois, les équipements existants possèdent une capacité d'accueil suffisante pour accueillir les nouveaux élèves dans les prochaines années (restructuration possible avec une transformation de 2 salles périscolaires).

La municipalité avait donc envisagé la possibilité de créer une maison médicale accompagnée de logements sociaux sur cet espace. Néanmoins, au vu des contestations de la part de la population, il est actuellement envisagé la création d'une maison médicale (avec ou sans logement) et l'aménagement de la frange verte.

Quelles suites la Ville prévoit-elle de donner aux observations des personnes publiques associées ? Plus particulièrement sur les points suivants : cf. Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

- précisions sur l'**OAP gare – centre**,
 - intégration dans le PLU des informations relatives aux **plans de prévention des risques** (inondation, retrait-gonflement des argiles),
 - intégration dans le règlement des ajustements concernant les **zones humides**, les **zones d'activités**,
 - compatibilité avec le **projet de SCOT**,
- déclinaison au territoire de la commune du **plan local de déplacements** et actualisation éventuelle.

Réponses : Cf. Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (OAP – PPRI – argile).

La commune va intégrer un schéma de liaisons douces (plan d'intention) dans le rapport de présentation du PLU. Il s'agit de projets d'aménagements cyclables et piétons sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Il existe déjà sur la commune des stationnements pour les cycles notamment aux abords de la Mairie, sur la place du Morelie et la commune prévoit de développer cette offre.

La commune souhaite passer l'ensemble du centre-ville en zone 30 pour favoriser les déplacements cyclab

Mairie de
Crécy-la-Chapelle



Seine-et-Marne

CERTIFICAT DE PUBLICITE

Je soussigné, Bernard CAROUGE, Maire de la commune de CRECY LA CHAPELLE, certifie que l'arrêté du Maire n° 236/2019 en date du 26/09/2019 reçu en Sous-Préfecture de Meaux en date du 26/09/2019 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal n° 39/2019 en date du 01/07/2019 a fait l'objet :

- d'un affichage continu en Mairie du 26/09/2019 au 16/11/2019 inclus
- d'une publication sur le site internet de la municipalité de Crécy-la-Chapelle
- d'un affichage sur les panneaux d'affichage de la commune du 26/09/2019 au 16/11/2019 inclus
- d'une mention en caractères apparents dans les journaux suivants :

Le Pays Briard en date du 01/10/2019
 en date du 18/10/2019

Le Parisien en date du 01/10/2019
 en date du 18/10/2019

En foi de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Crécy-la-Chapelle le 13/12/2019

Le Maire,



Bernard CAROUGE.