

**Département de Seine et Marne- commune
de Croissy-Beaubourg**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Croissy-Beaubourg**

**Enquête publique du 16 septembre au 18 octobre
2024 inclus.**

Avis et conclusions motivées

*de Madame Aurélie Ingrand, commissaire enquêteur désignée
par la première vice- présidente du tribunal administratif de
Melun (décision n° E24000038/77 du 24 mai 2024)*

Sommaire

| | |
|--|---|
| 1. Préambule | 3 |
| 2. Conclusions motivées | 3 |
| 2.1. Le déroulement de l'enquête publique..... | 3 |
| 2.2. Le dossier d'enquête publique | 4 |
| 2.3. La concertation..... | 4 |
| 2.4. Le projet | 4 |
| 2.4.1 La teneur du projet..... | 4 |
| 2.4.2 L'avis du public | 6 |
| 2.4.3. L'avis des PPA | 6 |
| 3. Avis | 6 |

1. Préambule

Le PLU actuel a été approuvé le 25 janvier 2011, puis modifié le 31 janvier 2012, le 20 septembre 2016 et le 15 février 2023.

Ce document n'était plus en phase avec les objectifs et règles des documents supérieurs : il a donc été décidé de réviser celui-ci et cela a été arrêté en conseil municipal le 14 septembre 2021

Depuis, le projet a été élaboré et a finalement été arrêté le 04 avril 2024. Ce projet d'élaboration du PLU est ainsi soumis à une enquête publique régie par le code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est M le maire de Croissy Beaubourg qui a demandé à M le Président du tribunal administratif de Melun la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté municipal du 15 juillet 2024, l'enquête publique a été ouverte en mairie de Croissy-Beaubourg, du 16 septembre au 18 octobre 2024. Les permanences se sont déroulées, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté municipal. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été très satisfaisantes. Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête. Outre le registre d'enquête en mairie, un registre dématérialisé a été mis en place.

Le registre d'enquête ouvert en mairie, comportant 1 volume a été clos le 18 octobre 2024 avec 9 contributions écrites. Le registre électronique a permis de recueillir 10 observations.

J'ai examiné toutes les observations reçues au cours de l'enquête et les ai retranscrites dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, complété de mes propres questions. Ce document a été envoyé à Me Merhfour, du service urbanisme de la mairie.

En parallèle, un remaniement de l'équipe municipale a été nécessaire suite à la démission du maire. Cela a décalé la remise du mémoire en réponse et donc du rapport de cette enquête.

Le nouveau maire de Croissy-Beaubourg, a rédigé un mémoire en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse ; il m'a été envoyé le 19 novembre sous format électronique, je l'ai intégré dans le rapport et j'ai commenté les réponses dans ce même document.

2. Conclusions motivées

2.1. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans incident et conformément aux modalités définies. L'information du public a été largement assurée grâce aux mesures légales (insertions dans la presse et affichages mis en place dans les conditions et délais prescrits). Cela a été complété par une présence continue d'un encart à ce sujet sur le site internet de la ville ainsi qu'un boitage à tous les habitants en amont du démarrage de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil et m'ont permis de bien recevoir le public. Madame Merhfour, du service urbanisme, le personnel de la mairie ainsi que l'équipe municipale se sont rendus particulièrement disponibles pour me présenter le dossier, garantir mon confort lors des permanences et répondre à mes questions.

Le public s'est relativement intéressé à cette enquête car j'ai pu recevoir 15 personnes lors des permanences et 19 observations ont été déposées

J'ai réalisé un PV de synthèse reprenant ces observations et mes questions. En parallèle, le maire de la commune a démissionné de ses fonctions et une nouvelle équipe municipale a été mise en place. Le nouveau maire m'a demandé de reporter la remise du rapport d'enquête pour qu'il puisse rentrer dans le dossier et ainsi travailler sur le mémoire en réponse avec une meilleure connaissance du projet. Ce mémoire en réponse m'a ainsi été remis le 19 novembre. Je considère que les réponses qui ont été apportées aux observations du public ainsi qu'à mes questions étaient pertinentes et dans le sens la plupart du temps d'une amélioration du projet.

2.2. Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comportait l'ensemble des pièces nécessaires et permettait d'apporter au public les informations utiles à la compréhension du dossier.

De manière générale, **l'esprit du PLU est cohérent au fil des documents**, le PADD présentant bien les axes importants qui sont ensuite repris dans le reste du projet.

Les documents présentés sont plutôt de qualité et clairs. Il manquait à mon sens 2 OAP : une concernant les trames verte et bleue et une autre permettant d'inscrire de manière claire les obligations et les recommandations au niveau environnemental.

Le pétitionnaire s'est engagé à compléter le dossier avec la première OAP. En revanche, il a proposé de compléter le règlement écrit avec ce qu'aurait pu contenir cette deuxième OAP ce qui peut être considéré comme équivalent.

Le règlement écrit et graphique sont assez qualitatifs et ne nécessitent que très peu d'ajustements.

2.3. La concertation

Le bilan de concertation fait état d'effort suffisant pour impliquer et susciter la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du PLU. Cette participation n'a pas été importante et c'est regrettable mais cela ne peut pas porter préjudice à la suite de l'élaboration de ce PLU.

2.4. Le projet

2.4.1 La teneur du projet

Le projet tel que proposé permet avant tout de réajuster le PLU actuel aux attentes des documents supérieurs. Il propose en particulier une meilleure prise en compte de l'environnement naturel de la commune en permettant un retour en zone naturelle des zones en lisière de forêt, aujourd'hui considérées comme des zones à urbaniser. Cela permet ainsi de rendre 54ha à la zone Naturelle.

De nouvelles règles concernant les zones humides permettent aussi de conserver voire d'améliorer les conditions de préservation de ces espaces.

Ce projet a aussi pour objectif d'assouplir certaines règles de construction dans la zone UA, qui correspond au centre de la partie Croissy, pour permettre une densification de ce secteur qui permettrait d'augmenter le nombre de logements sans consommer d'espace agricole et naturel. Le projet permet aussi d'intégrer la nouvelle zone d'activités (ZAC de Lamirault) aménagée en continuité de la zone d'activités de Collégien, commune voisine de Croissy Beaubourg. Celle-ci devrait permettre d'augmenter le nombre d'emplois de la commune, et couplée à l'augmentation de la population en lien avec la densification de la zone UA d'atteindre les objectifs de densification humaine imposée par le SDRIF. Le projet permet aussi d'assouplir les règles d'implantation des constructions de la zone d'activité PariEst et ainsi potentialiser les surfaces utiles à la création d'emploi sans compromettre de nouvelle terre agricole ou naturelle, ce qui est positif.

La pertinence de cette nouvelle ZAC de Lamirault est questionnée par la MRAe qui cherche à voir dans quelle mesure elle pourrait être optimisée au vu de son environnement naturel à protéger : cependant, cette zone est déjà quasiment construite et j'imagine que ces questions ont été abordées lors du processus de création et de validations administratives tout au long de l'avancée de ce projet. Certains PPA ont d'ailleurs proposé de faire basculer la zone encore considérée comme à urbaniser dans le projet en zone urbanisée : la mairie a indiqué qu'elle irait dans ce sens dans le cadre du mémoire en réponse. Je considère cette décision comme cohérente

Il est prévu une petite consommation d'espace naturel pour construire un funérarium et crématorium. Cet équipement semble manquer à proximité et je considère ainsi que c'est plutôt pertinent.

Je considère que le projet tel que proposé n'était pas suffisamment complet sur 2 sujets : En premier lieu, je pense qu'il manque une OAP concernant les trames vertes et bleues. La mairie s'est engagée à compléter le dossier avec ce document et en a posé quelques jalons dans son mémoire en réponse : cela correspond à ce qui est attendu à ce sujet

Il manque aussi à mon avis une OAP qui permettrait de centraliser toutes les directives écologiques au niveau des nouvelles constructions mais aussi dans la gestion des espaces plantés ou le développement des énergies renouvelables : la mairie m'a indiqué dans son mémoire en réponse qu'elle ne réalisera pas ce type d'OAP mais complètera le règlement de chaque zone en ce sens, ce qui est équivalent.

Les questions que j'ai posé dans le cadre du PV de synthèse sur ce qui me semblait être des incohérences ou des règles peu précises qui pouvaient porter à confusion ont permis au pétitionnaire de réajuster le projet pour amener plus de clartés et des directives plus cohérentes avec les objectifs posés (incitation à la construction de petits logements, encadrement plus précis des possibilités d'extension dans une zone pavillonnaire, développement de l'attractivité commerciale en zone UA ...) J'aurai trouvé pertinent aussi que des règles incitent à la constructions de logements sociaux mais je n'ai pas à décider de la politique sociale de la ville.

De manière globale, à partir du moment où le projet est complété par cette OAP trame verte et bleue et par des recommandations/directives écologiques, je considère le projet comme cohérent et qualitatif

2.4.2 L'avis du public

Le public s'est plutôt déplacé pour cette enquête car j'ai pu recevoir 15 personnes. 19 observations ont été déposées sur les registres papier et électronique. 2 thèmes ont particulièrement été abordés parmi toutes ces observations : le premier concerne une zone aujourd'hui occupée par des bureaux de l'entreprise Cora. Celle-ci va quitter ces locaux et cherchent à revendre ses parcelles. Le projet de PLU contraint cette zone à des bureaux alors que le PLU actuel permettait plus de souplesse dans les activités autorisées. L'entreprise s'est donc déplacée pour demander à ce que ce soit plus ouvert pour faciliter la revente et propose par exemple d'y autoriser les logements pour y créer un projet mixte. La population s'est relativement mobilisée pour indiquer qu'elle souhaitait que certains bâtiments historiques de cette zone soient protégés et qu'il fallait empêcher de gros projets de construction étant donné la richesse naturelle de cet espace et sa proximité avec les zones d'habitation : la mairie s'est positionnée favorablement à la protection des bâtiments anciens mais a refusé l'élargissement des possibilités de construction qui reste aujourd'hui cantonné à du bureau. Elle considère ainsi qu'il sera toujours possible de faire évoluer le PLU si un projet de qualité se présente et le nécessite. Je suis plutôt en accord avec cette analyse et cette décision qui permet de prendre le temps de la réflexion et d'ajuster les règles de manière pertinentes à un projet choisi.

Le deuxième thème abordé principalement par la population concerne la zone Ne qui correspond à un secteur au nord-est de la commune qui regroupe des équipements publics comme une salle de spectacle ou des équipements sportifs. Cette zone comporte aussi des parcelles privées construites ou non. Certains propriétaires se sont mobilisés pour indiquer que ce classement en zone naturelle leur enlevait toute possibilité de faire évoluer leur parcelle. Il paraît effectivement surprenant que des parcelles privées se retrouvent dans une zone ayant pour vocation le développement des équipements publics sans qu'elles soient réservées par la mairie. Ce qui complexifie la situation peut être encore plus est que le nouveau maire de la commune est lui-même propriétaire d'une des parcelles concernées par cette situation. La nouvelle équipe, récemment installée à ces fonctions, a préféré ainsi différer toute décision autour de cette zone afin là aussi de se laisser le temps de la réflexion. Je trouve à nouveau que cela est pertinent car ce sujet n'est pas simple et pour autant ne devrait pas bloquer tout le reste du projet.

D'autres observations du public ont pu amener une meilleure clarification du projet, ce qui est positif.

2.4.3. L'avis des PPA

L'avis des PPA est globalement positif sur le projet avec bien entendu des corrections à apporter. En particulier, l'état vient valider la cohérence du PLU proposé avec les attentes du SDRIF et autres documents supérieurs.

3. Avis

NB : une recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées.

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Croissy-Beaubourg portant ouverture de l'enquête publique ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision de la Première Vice-Présidente du tribunal Administratif de Melun me désignant comme commissaire enquêteur
Vu les textes réglementaires régissant ce type d'enquête ;
Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 16 septembre au 18 octobre 2024 ;
Vu les moyens légaux et complémentaires que la commune a mis en place pour communiquer autour de cette enquête publique ;
Considérant que l'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par Monsieur le Maire de Croissy-Beaubourg
Considérant que les conditions de mise à disposition des dossiers d'enquête ont permis au public d'en prendre connaissance, sans restriction d'accès, aux jours et heures d'ouverture normales de la mairie ;
Considérant que les documents contenus dans le dossier soumis à enquête ont permis aux populations de disposer d'une information suffisante ;
Vu les observations du public collectées au cours de l'enquête, les miennes et les réponses apportées par la mairie ;
Considérant que le rapport de présentation était clair et suffisamment complet modulo quelques compléments/corrections inhérents à ce type de document
Considérant que le projet permet de retrouver une vision cohérente du devenir de la commune en adéquation avec les contraintes, les lois et les documents supérieurs en vigueur.
Considérant que le choix de remettre en zone naturelle 54ha de surface à urbaniser en préférant la recherche d'une densification de logements sur une zone déjà urbanisée est très pertinente au vu des contraintes écologiques actuelles et des réponses que l'on souhaite y apporter
Considérant que la préservation des zones humides est bien prise en compte dans le projet
Considérant que le projet de ZAC des Lamirault n'est plus à questionner au vu de son niveau d'avancement et qu'il est effectivement plus pertinent de la considérer comme une zone déjà urbanisée plutôt qu'une zone à urbaniser que l'on pourrait encore optimiser
Considérant que l'environnement sera encore mieux pris en compte dans le cadre de ce projet suite à l'engagement de la commune de le compléter par une OAP concernant la préservation des trames vertes et bleues de la commune et des directives et/ou recommandations écologiques supplémentaires dans le cadre du règlement de chaque zone
Considérant que la mairie de Croissy-Beaubourg a répondu aux questions qui lui ont été soumises, en particulier dans le mémoire en réponse à la synthèse des observations du public et que cela va permettre d'améliorer le projet sur plusieurs aspects
Considérant enfin qu'il est opportun de ne pas avoir cherché à clarifier et à répondre aux contraintes de la zone Ne dans le cadre de ce projet ce qui aurait pu le pénaliser mais qu'il faudra s'y atteler

Je donne **un avis favorable avec 2 réserves** à l'adoption du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg que je complète par une recommandation.

Reserve n°1 : intégrer au projet une OAP de préservation des trames verte et bleue comme s'y est engagée la commune dans le cadre du mémoire en réponse

Réserve n° 2 : compléter le règlement des zones concernées par des directives et/ou recommandations écologiques plus précises en s'inspirant en particulier de l'avis de la direction environnement de l'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Recommandation :

- 1) Corriger et modifier le projet en tenant compte en particulier des réponses apportées par la commune dans le cadre du mémoire en réponse

Fait à Nogent sur Marne, le 29/11/2024.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial followed by a long horizontal stroke.