

Département de Seine et Marne

Commune de Grisy-Suisnes

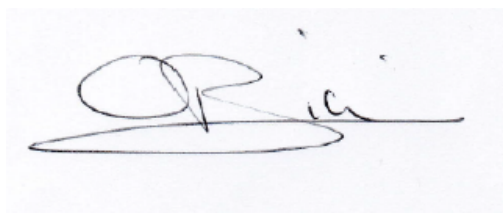
ENQUETE PUBLIQUE

relative à
la révision du plan local d'urbanisme de Grisy-Suisnes
conduite du 10 septembre 2019 au 10 octobre 2019 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

rédigé par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur
désigné par décision n°E19000104/ 77 du 10 juillet 2019
du tribunal administratif de Melun

Transmis le 18 novembre 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. RICHÉ', with a long horizontal stroke extending to the right.

Olivier RICHE
Commissaire enquêteur

1. Préambule

Grisy Suisnes est une commune de Seine et Marne située à 18 km de MELUN et 38 km de PARIS. Elle se compose de 3 entités urbaines principales Grisy, Suisnes et Cordon.

Sa population est de 2406 habitants dont 1308 sont actifs, soit un taux d'activité supérieur à celui du département. 85,5% des actifs quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. Les quatre lignes de bus qui desservent Grisy Suisnes n'offrent pas une fréquence de passage suffisante pour concurrencer l'usage de la voiture. La commune n'a pas de gare sur son territoire. La gare la proche est celle de Combs la ville (à 10 km) desservie par le RER D et le transilien R.

La commune est équipée de 2 groupes scolaires, une école maternelle et une école élémentaire. Les 2 écoles sont en capacité de recevoir 68 élèves supplémentaires au sein des classes ouvertes. Elle souhaite accueillir rapidement de nouvelles familles sur son territoire pour éviter une fermeture de classe.

2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Grisy Suisnes. Elle porte sur le projet arrêté le 14 mai 2019 par délibération du conseil municipal de Grisy Suisnes, conformément aux articles L. 153-14 et L. 153-19 du code de l'urbanisme.

3. Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU sont :

- la satisfaction des obligations des lois Grenelle 1 et 2,
- la prise en compte schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF),
- la révision des emplacements réservés pour les équipements publics, et notamment pour l'organisation du stationnement,
- l'étude de la possibilité de l'extension de la zone d'activité existante,
- la localisation des zones AU en fonction d'une bonne organisation de l'aménagement de la zone,
- la révision des potentiels urbanisables,
- la révision la délimitation des zones N et Nh.

4. Déroulement de l'enquête et expression du public

4.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 10 septembre au 10 octobre 2019.

4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de Grisy Suisnes.

A l'issue de cette enquête, il est permis de faire le constat que :

- la publicité et l'affichage ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête ;
- les règles de publicité ont été respectées ;
- des dossiers conformes à la réglementation et des registres d'observations ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête ;
- les permanences se sont déroulées sans incident.

4.2 Expression du public

33 observations ont été déposées dans les registres. Les observations déposées par voie électronique et par courrier ont été insérées dans les registres papier au fur et à mesure de leur réception.

Il ressort de ces observations, pour l'essentiel : de nombreuses demandes de constructibilité résidentielle, des demandes de constructibilité pour des activités économiques, des demandes de classement en zone agricole, et, de manière plus accessoire, le souci de la préservation de l'environnement et du patrimoine bâti et le souhait d'une densification mesurée préservant l'agrément du cadre de vie.

5. Appréciation du projet

5.1 Atteinte des objectifs de la révision

Les objectifs de la révision ont globalement été atteints.

- Prise en compte des obligations des lois Grenelle 1 et 2

Les lois Grenelles imposent au PLU d'intégrer de nouvelles dispositions au plan d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment des orientations relatives aux paysages.

Le PADD de Grisy Suisnes prescrit comme objectifs :

- de valoriser le cadre de vie
- de préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Dans chaque zone sont définies des prescriptions d'insertion dans le respect de la morphologie urbaine et de l'architecture existante.

Dans les OAP, des orientations ont été définies en matière de paysagement.

- Prise en compte du SDRIF 2013

Les objectifs et contraintes du SDRIF ont été respectés :

- l'extension urbaine est limitée au 5% autorisé, elle est destinée à la prise en compte du besoin de logements lié à l'évolution démographique
- l'évolution de la densité humaine à l'intérieur des espaces urbanisés est supérieure au 10% requis (16,6% atteint)
- l'évolution de la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure au 10% requis (19% atteint)
- les unités d'espace agricole cohérentes ont été préservées
- les espaces boisés et les espaces naturels ont été préservés

- Révision des emplacements réservés notamment pour le stationnement

De nouvelles offres de stationnement sont prévues dans le bourg et dans le hameau de Cordon. Il serait toutefois souhaitable de prévoir également, en cohérence avec les liaisons douces et pour favoriser celles-ci, des parking/abris vélos, près des arrêts de bus, des équipements publics et des zones de commerce.

- Etudier la possibilité d'extension de la zone d'activité existante

Les espaces dédiés aux activités ont été classés en zone EU, afin de leur affecter un règlement adapté. Les espaces à vocation mixte habitat/activités bénéficie également d'un règlement et d'un zonage adapté (UBb). Par ailleurs, la commune a répondu favorablement à 2 demandes de reclassement en zone économique formulées dans le cadre des observations du public.

- Extension des zones AU pour une bonne organisation de l'aménagement

La commune a favorisé le développement de l'habitat en densifiant prioritairement l'intérieur des entités urbaines principales. En complément, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies pour le développement de l'habitat en extension de l'urbanisation. Ces extensions s'insèrent chaque fois que possible dans le contour général des zones urbanisées, notamment en comblant les effets de redan de la lisière urbaine.

Seul le secteur de l'OAP Gallieni, pour des problèmes de disponibilité foncière, laisse en son sein des enclaves non urbanisées, tout en prévoyant leur desserte pour une urbanisation future.

- Revoir les potentiels urbanisables

A l'intérieur du tissu urbain existant, le potentiel urbain, pondéré par le taux de rétention du foncier, correspond à 110 logement. De plus, le potentiel en extension urbaine correspond à 101 logements. Cela permet d'être en cohérence avec l'objectif démographique de la commune en 2035.

- Revoir la délimitation des zones N et Nh

La zone N a été réduite pour un reclassement en zone A à l'Est du bourg conformément à l'occupation réelle des sols et, accessoirement, en zone UB à Suisnes en raison d'une légère extension urbaine.

Le secteur Nh a été ponctuellement revu pour englober les habitations isolées et permettre leur extension.

5.2 Points négatifs

Le représentant de l'Etat a soulevé notamment :

- le manque de précision des OAP quant à la typologie des logements souhaités et quant à la nature (sociale/privé) des constructions. Ce point a également été soulevé par la région ;

- le manque d'échéancier de programmation pour visualiser l'avancée de la production afin d'atteindre les objectifs fixés (en production de logements et en augmentation de

la population) sur l'ensemble des zones AU. Ce point a également été soulevé par le commissaire enquêteur ;

- la présence de zones N au sein du secteur urbain Gallieni, qui nuisent à la compacité urbaine prescrite par le SDRIF, en relevant toutefois que l'extension urbaine globale respecte les contraintes du SDRIF (5%).

Concernant ce point, le maire a signalé que cela résulte non pas de la volonté de la commune, mais d'un problème durable et prégnant de mise à disposition de parcelle qui n'a pas pu être résolu à l'amiable, comme il le souhaite absolument. Sur ce point, le commissaire enquêteur prend conscience, à l'aune de l'actualité, des difficultés de la gouvernance dans une si petite commune. Il comprend donc le souci du maire d'exercer une gouvernance non coercitive.

Il est à noter que la région, prescriptrice des contraintes du SDRIF, n'a pas émis de réserve sur ce point.

6. Conclusions et avis motivé

Les divers points négatifs relevés ci-dessus ne nuisent pas à l'économie générale du projet. Toutefois, il serait souhaitable de définir des mesures de programmation afin de garantir que la mise en œuvre du projet permette l'atteinte à terme des objectifs.

Les points positifs du projet s'évaluent au travers des différents effets qu'il génèrent :

- sur le milieu humain :
 - la commune a pris des orientations et prescriptions pour :
 - la cohabitation harmonieuse des fonctions, en développant le secteur économique avec le souci d'éviter ses éventuelles nuisances,
 - l'équilibre entre la végétalisation et le bâti, en prenant en compte le confort d'usage en termes de luminosité,
 - la valorisation du cadre de vie par la recherche d'une qualité urbaine et architecturale des nouvelles constructions via notamment des aménagements des fronts de rue et la valorisation d'entrées de commune,
- sur le patrimoine bâti et végétal :
 - la commune a identifié le patrimoine bâti afin de le protéger,
 - les espaces verts sont préservés,
- sur l'habitat :
 - la commune a répondu aux besoins capacitaires de logement liés à l'évolution démographique en conciliant le respect des limites du SDRIF en extension urbaine et la préservation d'une densité acceptable.
Toutefois, il est souhaitable d'améliorer le projet Carnot en vue d'une répartition plus homogène de la densité sur le secteur. (cf. observation du public)
- sur le stationnement :

- la commune a prévu de créer de nouveaux parcs de stationnement par l'intermédiaire d'emplacement réservés.

Toutefois, l'offre de stationnement pourrait être encore améliorée par la mise en place d'abris/parking à vélos incitant aux mobilités douces

Compte tenu :

- de l'atteinte des objectifs de la révision dans le respect du cadre supra communal ;
- de la prédominance des aspects positifs ;
- des réponses constructives de la commune à certaines remarques du public et des personnes publiques associés ;
- des possibilités d'améliorer le projet et sa mise oeuvre ;

le commissaire enquêteur délivre un

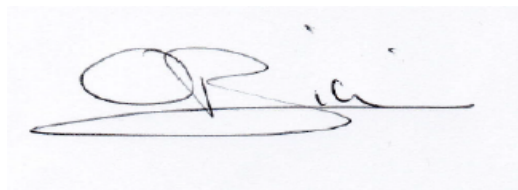
AVIS FAVORABLE,

assorti des 3 recommandations ci dessous,

au projet de révision du plan local d'urbanisme de Grisy Suisnes

Le commissaire enquêteur recommande :

- 1 - de définir une programmation globale sur l'ensemble des zones AU précisant, par type et nature de logement (social/privé), l'objectif quantitatif à atteindre par année ;
- 2 - d'améliorer l'offre de stationnement pour favoriser les mobilités « douces » à vélo, par la mise en place de parking/abris à vélos près des arrêts de bus, des équipements publics et des zones de commerce ;
- 3 - de proposer une modification de l'OAP CARNOT en vue d'une répartition plus homogène des densités entre les secteurs actuellement construits et ceux à construire.



le 18 novembre 2019

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur