

Département de Seine-et-Marne

**COMMUNE DE DARVAULT**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**RELATIVE A**  
**LA MODIFICATION N°2**  
**de droit commun**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**du 30 avril au 31 mai 2024**  
**prolongée jusqu'au 8 juin 2024**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Jean BAUDON

23 juillet 2024

## SOMMAIRE

- 1- PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES.....page 3**
- 2- CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2 de droit commun du PLU.....page 5**
- 2.1 Le règlement écrit
- 2.2 L'OAP -zones AUa, AUb et AUc – ZAC de la Pierre Levée
- 3- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....page 6**
- 3.1 La procédure d'enquête publique
- 3.2 Le contenu du dossier soumis à l'enquête publique
- 3.3 Les observations formulées au cours de l'enquête publique
- 3.4 L'avis délibéré de la MRAe
- 3.5 Les avis des Personnes Publiques Associées
- 3.6 Conclusion générale
- 4- RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....page 16**
- 5- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....page 18**

**CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS**  
**du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**1- PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES :**

La commune de DARVAULT est située dans le sud du département de Seine-et-Marne, à 3 kilomètres à l'est du centre de NEMOURS, 6,4 kilomètres au sud de MONTCOURT-FROMONVILLE, et 20 kilomètres au sud de Fontainebleau.

DARVAULT fait partie de l'arrondissement de FONTAINEBLEAU, du canton de NEMOURS et de l'intercommunalité « Communauté de Communes du Pays de Nemours » (CCPN).

A l'origine, DARVAULT était un hameau de FROMOVILLE dont elle a été détachée par une loi du 23 décembre 1913. A cette date sa superficie était de 882 hectares et la commune comptait 347 habitants.

En 2021, sa population était de 947 habitants (source INSSE), très concentrée sur le bourg du village.

Cette commune de DARVAULT est bordée au sud-ouest par la commune de NEMOURS et par l'autoroute A6 dont la construction a entraîné une réduction de sa superficie qui n'est maintenant que de 783 hectares. Elle est située à proximité de l'échangeur n°16 et l'aire de services et de repos du kilomètre 74 (sens Lyon-Paris) est partiellement située sur le territoire communal dont elle porte le nom.

La commune est traversée par la RD n°403 qui assure la liaison entre NEMOURS et l'autoroute A6 d'une part, et MONTEREAU et l'autoroute A5 d'autre part. La RD n°240 (contournement de Nemours) assure la liaison entre la RD n°403 et la RD n°40 reliant NEMOURS à MORET-LOING-ET-ORVANNE, puis la RD n°607 (ancienne nationale n°7).

L'occupation des sols en 2018 était la suivante : terres arables 66,3%, prairies 3,9%, forêts 21,1%, zones urbanisées 5,9%, zones industrielles ou commerciales et voies de communication 2,6%, et eaux continentales 0.2%.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité, la commune compte plusieurs espaces protégés :

- la réserve de biosphère Fontainebleau – Gâtinais,
- deux sites NATURA 2000 au titre de la directive « Habitats » : les Rives du Loing et du Lunain et la Carrière de Darvault,
- une ZNIEFF de type 1 : les Bois de Darvault et Forêt de Nanteau,
- une ZNIEFF de type 2 : la Vallée du Loing entre Moret et Saint-Pierre-Les-Nemours.

La commune de DARVAULT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en Conseil Municipal le 27 juin 2007. Ce PLU a fait l'objet d'une modification n°1 simplifiée approuvée le 4 janvier 2016.

Faisant partie de la région Île de France, la commune doit respecter le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France). La commune est également concernée par le SCoT approuvé par le SMEP Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015.

La Zone d'Aménagement Concerté de la Pierre Levée a été créée en 2005 conjointement par la commune de DARVAULT et la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

La commune de DARVAULT souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre l'accueil de la société ALTAREA – PITCH IMMO qui envisage d'implanter un centre de logistique sur le secteur de la Pierre Levée, secteur situé entre l'autoroute A6, la RD n°403 et la RD n°240.

Au PLU communal, ce secteur est couvert par les zonages AUa et AUb du règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les dispositions actuelles ne permettent pas la concrétisation de ce projet d'entrepôt.

Par arrêté du 3 janvier 2022, Monsieur le Maire de DARVAULT a donc prescrit la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, en vue de faire évoluer deux des pièces constitutives du PLU, à savoir :

- le règlement écrit :
- et l'OAP de la ZAC de la Pierre Levée.

## **2- CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°2 de droit commun du PLU:**

Il est donc projeté de modifier deux pièces du PLU de DARVAULT pour permettre l'implantation d'un futur entrepôt, sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### **2.1 Le règlement écrit :**

Les articles concernés sont :

- l'article AUa, AUb, AUc 2 : paragraphe ICPE (maintenant de compétence préfectorale),
- l'article AUa, AUb 3 : desserte et accès (suppression du tourne-à-gauche et création d'un accès sécurisé,
- l'article AUa, AUb, AUc 4: eaux pluviales (suppression de la gestion à la parcelle),
- l'article AUa, AUb 10 : hauteur des constructions (modification de la hauteur maximale),
- l'article AUa, AUb, AUc 12 : stationnement (remplacement de la SHON par la surface de plancher),
- l'article AUa, AUb, AUc 14 : coefficient d'occupation des sols (supprimé par la Loi ALUR).

### **2.2 L'OAP des zones AUa, AUb, et AUc – ZAC de la Pierre Levée :**

Les modalités d'aménagement fixées dans l'OAP

- suppression du tourne-à-gauche sur la RD n°240 et de la voie d'accès au sud de la zone AUa et création d'un accès sécurisé au nord-est de la zone AUa afin de faciliter l'accès à la ZAC, notamment pour les poids Lourds.

### **3- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :**

#### **3.1 La procédure d'enquête publique :**

##### **3.1.1 Période de préparation**

Par courrier enregistré le 25 juillet 2023, Monsieur le Maire de la commune de DARVAULT a sollicité la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme communal.

Par sa décision du 25 juillet 2023, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné pour diligenter cette enquête publique en qualité de commissaire-enquêteur titulaire. Par la même décision, Monsieur Fabien FOURNIER a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le 31 juillet 2023, je me suis rendu à la mairie de DARVAULT dans le but de consulter le dossier et d'organiser ladite enquête publique prévue en septembre 2023.

Un rapide examen des pièces du dossier m'a permis de constater que seule la Mission Régionale d'Autorité environnementale avait été consultée le 11 juillet 2023.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées le 1<sup>er</sup> août 2023

Suite à la réception des avis des PPA/PPC et de l'avis délibéré de la MRAe, une réunion de travail a été organisée le 20 octobre 2023 au siège de la Communauté de Communes du Pays de Nemours (CCPN) ; il a été décidé par la commune de DARVAULT et la CCPN de produire un mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe.

Le 25 mars 2024, une réunion de présentation du projet nécessitant la modification n°2 du PLU de DARVAULT a été organisée en mairie ; ont été réunis les représentants de la société ALTAREA (l'investisseur et constructeur), Monsieur le Maire, le représentant de la CC Pays de Nemours et le commissaire-enquêteur.

##### **3.1.2 Déroulement de l'enquête publique**

Par son arrêté n°2024-11 du 9 avril 2024, Monsieur le Maire de la commune de DARVAULT a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Le 22 avril 2024, j'ai constaté que l'affichage était en place, aussi bien sur le site que sur les panneaux d'affichage municipaux. L'information a également été diffusée sur la page Facebook de la commune et sur l'application Panneau Pocket.

J'ai également fait remarquer à la commune que la première diffusion de l'avis d'enquête avait été réalisée tardivement par rapport à la réglementation en vigueur, que les documents n'étaient pas encore accessibles sur le site internet de la commune et que ces manquements étaient de nature à fragiliser le processus d'enquête publique.

L'enquête publique a débuté le 30 avril 2024 et devait se terminer le 31 mai 2024.

J'ai tenu trois permanences en mairie de DARVAULT aux dates et heures suivantes :

- mardi 14 mai 2024, de 14 heures à 17 heures,
- samedi 25 mai 2024 de 9 heures à 12 heures,
- et vendredi 31 mai 2024 de 14 heures à 17 heures.

Suite aux manquements constatés dans la publicité faite par la commune à la présente enquête publique, ainsi qu'aux observations faites par les premiers intervenants, et nonobstant une fréquentation conséquente du registre dématérialisé, j'ai décidé de prolonger l'enquête d'une durée de huit jours et j'ai remis à la commune de DARVAULT un courrier en date du 27 mai 2024.

Par arrêté municipal n°2024-19 du 27 mai 2024, Monsieur le Maire de DARVAULT a officialisé la prolongation de la présente enquête publique jusqu'au 8 juin 2024 à 12 heures.

Au cours de cette période de prolongation de l'enquête publique, j'ai tenu une permanence supplémentaire le samedi 8 juin 2024 de 9 heures à 12 heures.

Le 8 juin 2024 à 12 heures, fin de l'enquête publique relative à la modification n°2 de droit commun du P.L.U. de la commune de DARVAULT et clôture du registre par le commissaire enquêteur.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

***L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, dans le respect de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête, et dans de bonnes conditions du 30 avril au 8 juin 2024 (après prolongation), hormis les premières parutions dans la presse locale et la mise à disposition des documents sur le site internet de la commune.***

**3.2 Le dossier soumis à l'enquête publique :**

Les documents mis à l'enquête ainsi que le registre « papier » étaient consultables en version papier à la mairie de DARVAULT aux jours et heures d'ouverture au public ; ils comprenaient deux volumes reliés, organisés en quatre dossiers et les pièces énumérées ci-après :

**Volume 1 :**

**Dossier A (pièces administratives) :**

- A1 : arrêté municipal n°2024/11 du 9 avril 2024 prescrivant l'enquête publique
- A2 : avis d'enquête publique
- A3 : arrêté du 03/01/2022 prescrivant la modification n°2 de droit commun du PLU
- A4 : délibération n° 18/02/24 du conseil municipal en date du 8 avril 2024
- A5 : courrier de saisine du Tribunal Administratif de Melun en date du 21 juillet 2023
- A6 : décision de désignation des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant du 25 juillet 2023
- A7 : première parution dans « Le Parisien »
- A8 : première parution dans « Le Pays Briard »

**Dossier B (pièces relatives au projet de modification du PLU) :**

- B1 : 0-0 page de garde du dossier
- B2 : 0-1 bordereau des pièces du dossier
- B3 : 1 note explicative
- B4 : 2-0 cartouche
- B5 : 2-1 règlement écrit
- B6 : OAP AUabc

Dossier C (avis des personnes publiques associées) :

- C1 : avis de la Chambre d'Agriculture ÎdF
- C2 : avis de la DDT de Seine-et-Marne
- C3 : avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ÎdF
- C4 : avis du Département de Seine-et-Marne

**Volume 2 :**Dossier D (avis de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et annexes)

- D1 : avis délibéré de la MRAe en date du 23 octobre 2024
- D2 : mémoire en réponse de la commune de DARVAULT
- D3 : annexe au mémoire - étude acoustique
- D4 : annexe au mémoire - étude air et santé
- D5 : annexe au mémoire - étude de trafic
- D6 : annexe au mémoire – inventaire foncier des zones d'activités de la CCPN

Les pièces A9 (deuxième parution dans « Le Parisien ») et A10 (deuxième parution dans « Le Pays Briard ») ont été jointes au dossier dès qu'elles ont été disponibles.

Suite à la décision prolongation de l'enquête publique, les pièces A11 (arrêté n°2024/19 du 27 mai 2024) et A12 (avis de prolongation de l'enquête publique) ont été jointes au dossier sans délai.

Par contre les troisièmes parutions dans la presse n'ont pas pu être jointes au dossier, les justificatifs de parution étant parvenus trop tardivement à la mairie de DARVAULT.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

***La composition du dossier soumis à la présente enquête publique est conforme à la réglementation des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme.***

***La note explicative ne présente guère le projet, ce qui a entraîné la recommandation n°1 de la MRAe. L'évaluation environnementale est datée du 19 mars 2022 alors que les prospections faunistiques et floristiques ont eu lieu sur une seule journée le 27 octobre 2022. A la lecture de ce document, on constate plusieurs mentions surprenantes telles que déclaration de projet, mise en compatibilité du PLU ou encore révision du PLU. Il y a aussi quelques erreurs matérielles : par exemple, le PCAET est indiqué comme étant en cours d'élaboration alors qu'il a été approuvé par la CCPN le 19 décembre 2019. Certaines données sont obsolètes (exemple : trafic routier et autoroutier de 2015).***

***Les modifications du règlement écrit sont clairement présentées avec des codes couleur. La prise en compte des évolutions législatives ou réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU est évidemment souhaitable. Il est clair que la modification projetée du mode de gestion des eaux pluviales n'est pas conforme au SDAGE Seine-Normandie.***

***La principale modification envisagée pour l'OAP concerne l'accès sécurisé nécessite une concertation avec les services du Département de Seine-et-Marne, ce qui semble être en cours. Le déplacement de cet accès à proximité de la courbe et du point haut du tracé de la RD n°240 doit faire l'objet d'une étude approfondie. Quelle que soit sa configuration, cet aménagement ne devra pas empiéter sur les terres agricoles situées à l'est de la RD n°240., dans le cas contraire il sera potentiellement une source de conflit avec la profession agricole.***

### **3.3 Les observations formulées au cours de l'enquête publique :**

La plupart des contributions déposées pendant la période dédiée à l'enquête publique abordent plusieurs sujets ; ces contributions ont donc été regroupées en trois rubriques et dix-neuf thèmes.

#### **Rubrique « Généralités » :**

- 6 thèmes : demande de documents (1), demande de rendez-vous (1), publicité de l'enquête publique (3), réduction de la superficie de la ZAC (1), consommations des espaces agricoles (4), circulation des engins agricoles (1).

#### **Rubrique « Règlement » :**

- 5 thèmes : gestion des eaux pluviales (2), hauteur des bâtiments (2), production d'énergie renouvelable (2), performance énergétique des bâtiments (2), matériaux et revêtements (1).

#### **Rubrique « OAP » :**

- 8 thèmes : insertion paysagère et merlon (3), carrefour d'accès à la ZAC (6), accueil des poids lourds (1), aire de covoiturage (1), desserte par ligne de bus (1), accès clôtures (1), plantations et bandes végétalisées (2), pertinence de l'implantation d'un entrepôt (2).

#### **Réponses de la commune :**

Dans son mémoire en réponse, la commune a fait le choix de répondre individuellement à chacune des observations. Le détail des réponses fait l'objet d'un très long développement dans le rapport du commissaire-enquêteur.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

***Le thème qui a fait l'objet du plus grand nombre d'observations est celui de l'accès sécurisé à la ZAC ; il a mobilisé la profession agricole et la modification projetée est globalement désapprouvée.***

***La consommation des espaces agricoles a été évoquée plusieurs fois ; il faut reconnaître qu'en 2005, date de création de cette ZAC, ce n'était pas une préoccupation. Actuellement un tel projet de zone d'activités industrielles consommant des espaces agricoles pourrait plus difficilement aboutir.***

***L'insertion paysagère, l'impact d'un tel bâtiment sur le paysage agricole et sur l'entrée de ville suscitent l'interrogation des habitants ; sans document approprié, il est difficile de se projeter !***

***D'où cette interrogation : est-ce que la procédure de modification de droit commun est bien adaptée à ce dossier ?***

***Les manquements aux obligations réglementaires mentionnées par le commissaire-enquêteur ont également été relevées par plusieurs intervenants, ce qui a motivé la décision de prolongation de l'enquête publique.***

### **3.4 L'avis délibéré de la MRAe :**

*L'avis délibéré de la MRAe en date du 4 octobre 2023 fait suite à plusieurs échanges entre l'Autorité environnementale et la commune de DARVAULT qui se sont conclu par l'obligation pour cette dernière de réaliser une évaluation environnementale.*

*La MRAe a formulé 11 recommandations auxquelles la commune a répondu par un mémoire en réponse rédigé avec le concours de la CCPN et du porteur du projet.*

*Pour l'Autorité environnementale, ce projet de modification soulève des enjeux importants concernant l'artificialisation des sols, le paysage, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les risques technologiques, le trafic routier et les pollutions associées.*

*La qualité de l'étude environnementale présentée dans le dossier a été jugée insuffisante pour répondre à ces enjeux, et la MRAe a formulé ses recommandations en conséquence.*

Dans son mémoire en réponse, la commune a fait figurer une description plus détaillée du projet ; elle indique que l'évaluation environnementale sera mise à jour avant l'approbation du dossier en conseil municipal, et tiendra compte des modifications souhaitées par la MRAe. Elle indique également qu'une étude d'impacts qui évaluera d'une façon plus précise les incidences du projet de création d'une plateforme logistique en tant que tel. La modification du mode de gestion des eaux pluviales est abandonnée. Par contre certaines recommandations lui semblent prématurées compte tenu de la procédure de modification de droit commun en cours.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*La commune a répondu à la MRAe avec l'aide de la CCPN qui est compétente en matière d'aménagement du territoire et de développement économique.*

*Compte tenu de l'évolution des techniques en matière de logistique, les porteurs de projet expriment de nouveaux besoins qui n'étaient pas envisagés lors de la création de la zone d'activités.*

*La ZAC de la Pierre Levée créée en 2005 et confirmée par le PLU de DARVAULT approuvé le 27 juin 2007 ne peut satisfaire à toutes les dispositions du SCoT du SMEP Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015.*

*Le dossier ayant été élaboré en 2022, voire avant, et en raison de l'évolution du projet, la commune ne peut pas prendre en compte toutes les recommandations de la MRAe dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Certaines de recommandations formulées par la MRAe trouveront certainement une réponse plus exhaustive dans le cadre des procédures à venir (autorisation environnementale et permis de construire).*

### **3.5 Les avis des Personnes Publiques Associées :**

#### **3.5.1 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île de France :**

*Pas d'observations à formuler.*

**Réponse de la commune :**

La commune de DARVAULT tient compte de cet avis.

**Avis du commissaire-enquêteur :****Réponse habituelle de la CMA pour ce type de projet !****3.5.2 Avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne :**

*Le projet est compatible avec les orientations du SDRIF*

*L'un des objectifs du SCoT est de conforter le pôle d'emploi de Nemours et d'augmenter ses capacités d'emplois. Néanmoins, l'élévation du niveau de la densité bâtie (passant de 15 à 24 mètres de hauteur de bâtiment) devra se faire en adéquation avec les orientations du SCoT [...]. L'insertion paysagère devra être travaillée à une échelle plus globale que celle de la ZAC afin d'éviter une perte de lisibilité de l'espace et garantir le maintien de « scènes paysagères qualitatives ».*

*Les modifications [apportées au règlement écrit du PLU] n'appellent pas de remarques particulières, cependant il convient de préciser la nécessité d'une bonne intégration des bâtiments.*

*OAP : la hauteur prévue des constructions dépassera largement les aménagements paysagers demandés par l'OAP malgré le fait que la plantation d'arbres (essences locales) soit demandée aux abords de la RD 240 et 403. Les prescriptions d'insertion paysagère doivent être revues en conséquence en cohérence avec le PADD. Des aménagements paysagers devront être également imposés le long de la nouvelle voirie et de la limite séparative nord.*

*Règlement de la ZAC : [...] le projet est compatible avec la vocation de la ZAC à caractère industriel et économique.*

*En conclusion, l'Etat émet donc un avis favorable sur la modification de droit commun du PLU de la commune de Darvault, sous réserve que soit pris en compte les éléments suivants :*

- Insérer des prescriptions d'insertion paysagère du projet (règlement)*
- Réaliser un bilan de la consommation foncière économique à l'échelle du pôle de Nemours afin d'évaluer la consommation de cette enveloppe au regard du DOO du SCOT Nemours-Gâtinais.*

**Réponses de la commune :**

La commune de Darvault prend note de cette comptabilité [avec le SDRIF]

Concernant le SCoT, sont notamment mis en exergue le fait que le projet devra être vigilant aux insertions paysagères pour favoriser un « déroulé paysager » et veiller à la sobriété énergétique au travers de sa conception. Ces éléments sont propres au projet porté par Altarea, et dépassent le cadre de la procédure de modification de droit commun.

Bien que des mesures puissent être mises en place, il est à noter qu'il est difficile de masquer totalement un bâtiment dont la hauteur maximale est envisagée à 24 mètres.

Pour autant, l'article n°13 du règlement de la zone AU sera complété de la sorte :

« En secteurs AUa et AUb, des aménagements paysagers devront être effectués le long des axes de communication afin d'assurer une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement ».

Les OAP ne seront pas modifiées sur ce point. Des prescriptions d'insertion paysagères sont d'ores et déjà renforcées dans le règlement écrit.

Règlement de la ZAC : la commune de Darvault tient compte de cette compatibilité.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

***La ZAC a été maintenue dans les orientations du futur SDRIF-E.***

***A propos des dispositions du Scot : malgré une description plutôt flatteuse des aménagements paysagers projetés, la perte de lisibilité de l'espace agricole semble inéluctable.***

***Le dossier n'apporte aucune garantie de maintien de scènes paysagères qualitatives et du bâtiment dans le site est problématique.***

***Règlement écrit du PLU : la commune confirme que l'insertion paysagère du bâtiment est problématique, notamment en raison de sa hauteur et de la suppression de l'épannelage.***

***Le complément à l'article UAa,b n°13 proposé par la commune apporte une contribution positive au projet.***

***OAP : l'emplacement du futur accès sécurisé plus proche de la courbe et du point haut de la RD n°240 pose la question de la sécurité des usagers. Un aménagement paysager en limite nord serait souhaitable.***

***La vocation de la ZAC devient restreinte à des activités de logistique et d'entrepôts ; les activités à caractère artisanal et/ou commercial étant maintenant implantées sur la Zone d'Activités des Hauteurs du Loing sur le territoire de NEMOURS.***

#### **3.5.3 Avis du Département de Seine-et-Marne :**

*Le département émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Darvault, sous réserve de l'intégration des remarques concernant les impacts sur le réseau routier départemental.*

*Suppression de la voie d'accès prévue entre les zones AUa et AUb et donnant sur la RD 240 : il est demandé d'approfondir [le dimensionnement des zones de stockage pour les poids lourds] et leur capacité en concertation avec l'ARD de Moret – Veneux, afin de maintenir le principe de fluidité de la circulation sur la RD 240 énoncé dans le texte de l'OAP.*

*Décalage du carrefour prévu sur la RD 240 au nord de la ZAC : les modalités de création d'un carrefour pour accéder à la ZAC devront faire l'objet d'une concertation avec l'ARD de Moret – Veneux [...]. Aussi, il est demandé que les références à un « giratoire » (p.7 et 13 de la notice explicative) soient supprimées.*

*Présentation des éléments de trafic routier dans le secteur de desserte de la ZAC : il est demandé de prendre en compte les données de trafic actualisées mises à jour sur le site du Département en 2021. Cette nouvelle carte fait état du TMJA de 2019 au plus proche du secteur de la ZAC, soit 6 800 véhicules par jour sur la RD 240, dont 510 PL et 5 400 véhicules par jour sur la RD 403, dont 270 PL.*

*Augmentation du trafic et impacts sur les aménagements actuels et projetés sur les RD : au vu des chiffres estimés, l'installation d'une telle activité logistique sur le nord de la zone provoquera également une augmentation significative du trafic des poids lourds sur la RD 403 (doublement) qui fait la jonction avec la sortie 16 de l'A6. Une étude de trafic précise est attendue par la Direction des Routes avant de valider le projet d'implantation de la plateforme logistique. Cette étude globale est d'autant plus nécessaire qu'elle conditionnera la réalisation des aménagements d'accès à la ZAC.*

*Impact sur les paysages d'entrée de ville : les mesures d'intégration paysagère et de lutte contre les nuisances sonores ont été maintenues à l'identique dans le projet de modification.*

*Le lien avec le chemin de la Barauderie avait été remis en cause lors de la modification simplifiée n°1 approuvée en 2016. La modification actuelle pourrait donc être l'occasion de rectifier le texte et le dessin de l'OAP, et de le rendre conforme aux projets aujourd'hui implantés dans la ZAC. Il en va de même pour la modification du giratoire qui avait fait l'objet d'un arbitrage en 2016 et qui pourrait apparaître dans la zone AUC.*

#### **Réponses de la commune :**

Le rond-point d'accès prévu pour sécuriser les flux est dimensionné suivant l'étude de trafic. Son emplacement exact sera validé par l'ARD. Des zones d'attente PL seront prévues à l'entrée du site ainsi que le long des aires de manœuvre du bâtiment.

Comme demandé, les mentions au giratoire seront supprimées de la notice explicative en amont de l'approbation de la procédure. A noter que des travaux de réflexion conjoints ont été entamés entre le porteur de projet, la CCPN et l'ARD afin de définir avec plus de précisions l'emplacement de ce nouveau carrefour. L'objectif est ainsi de limiter l'empiètement sur les terres agricoles connexes.

Ces données seront actualisées au sein de la notice explicative. A noter que la carte du trafic routier de 2018, figurant dans la notice explicative, était la seule disponible au moment de l'élaboration du dossier, à la fin de l'année 2021.

Une étude de trafic a été réalisée en novembre 2023 par le porteur de projet de la plateforme logistique, Altarea. Cette étude fait partie du dossier complet de l'étude d'impact obligatoire dans le cadre de l'instruction ICPE. Ces données seront donc communiquées au service du Département de Seine et Marne lors de l'instruction de ce dossier.

La commune prend note de ce constat.

Les modifications demandées nécessitent de mettre à jour le cadastre, ce qui n'est pas prévu dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°2 du PLU. En revanche, le PLU est en cours de révision générale ; ce nouveau PLU s'appuiera bien entendu sur un cadastre actualisé, qui fera apparaître les évolutions foncières récentes, y compris les nouveaux bâtiments et aménagements routiers

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

***L'implantation du futur accès sécurisé ne devra pas empiéter sur les terres agricoles situées à l'est de la RD n°240. Les études de trafic devront être actualisées afin que le dimensionnement de cet accès soit conçu pour absorber les flux sur la RD n°240, qu'ils soient existants ou générés par le projet d'entrepôt.***

***Les horaires d'ouverture et de fermeture du site ont une incidence sur les attentes des poids lourds. Lorsque le site est fermé, les véhicules approvisionnant l'entrepôt doivent pouvoir stationner sur une aire sécurisée et leurs chauffeurs doivent pouvoir bénéficier de conditions d'accueil décentes, à minima pouvoir accéder à des sanitaires.***

***A ce stade du projet, la mention « accès sécurisé » semble préférable.***

***Les données de trafic devront être actualisées à partir des dernières mises à jour disponibles sur le site internet du Département.***

***Il est certain que le projet va avoir également une incidence sur le trafic de poids lourds sur la RD n° 403 entre la sortie 16 de l'autoroute A6 et la RD n°240 ; cette augmentation devra être prise en compte afin d'évaluer la nécessité d'effectuer ou non des travaux sur la RD n°403.***

*Des compléments seraient nécessaires concernant les mesures d'intégration paysagère (voir également la réponse à l'avis de la DDT).*

*Il ne s'agit pas de mise à jour du cadastre, ce qui n'a rien à voir avec la procédure en cours, mais plutôt d'utiliser comme fond de plan une version récente disponible sur internet. Ce qui est une opération assez simple.*

#### **3.5.4 Avis de la Chambre d'Agriculture de la région Île de France :**

*Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable quant à ces modifications. Nous condamnons les modifications touchant l'emplacement du futur rond-point empiétant sur l'espace agricole.*

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend note de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Concernant le rond-point, il est à noter que des études complémentaires sont en cours, en concertation avec l'Agence Routière Département Moret – Veneux, afin de revoir la position de ce nouveau carrefour routier. L'objectif est ainsi de réduire autant que possible l'empiètement sur les terres agricoles voisines, et ainsi de minimiser l'impact sur l'activité agricole.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

*Cet avis défavorable de la Chambre d'Agriculture n'est pas accompagné d'un argumentaire, mais il témoigne de l'importance du sujet qu'il conviendra de traiter avec le plus grand soin, et notamment d'éviter l'empiéter sur les terres agricoles situées à l'est de la RD n°240.*

#### **3.6 Conclusion générale :**

*Ce projet portant sur 17 hectares peut être considéré comme important ; il convient toutefois de relativiser car des projets bien plus importants ont lieu un peu plus au nord dans les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne.*

*Ce projet s'insère dans une ZAC qui peut être considérée comme un héritage du « monde d'avant » ; mais il ne semble pas disproportionné à l'échelle du Pays de Nemours. De plus, d'après les documents fournis dans les mémoires en réponse, il ne semble pas y avoir de terrains équivalents disponibles sur le territoire de la CCPN.*

*La consommation des terres agricoles est un sujet d'actualité, mai on n'en parlait très peu à l'époque de la création de cette ZAC de la Pierre Levée. La mobilisation des agriculteurs locaux est certes louable mais semble bien tardive !*

*La parcelle cadastrée section ZL n°89 qui correspond à la zone AUb est restée en jachère, pour ne pas dire friche, et n'a donc pas été exploitée pendant plusieurs années. Cette parcelle a fait l'objet d'une opération de remise en culture en mars 2024, ce qui a donné lieu à une parution dans le journal « La République » du 18 mars dernier. Cette médiatisation de caractère local illustre l'ambiguïté des relations entre la CCPN et la profession agricole.*

*De même l'absence de desserte multimodale a été plusieurs fois évoquée, est-ce que ce sujet était une préoccupation en 2005 ?*

*Eu égard à l'évolution des techniques et des normes, la longévité du bâtiment est estimée à 30 ans selon ALTAREA. La plateforme à niveau unique peut faciliter les opérations de reconversion dans d'autres domaines que l'entrepôt. Par contre les importants travaux de terrassements que cette plateforme nécessite auront un impact sur les espaces agricoles et périurbains beaucoup plus long dans le temps.*

*Compte tenu des nouvelles techniques qui seront mises en œuvre, notamment l'utilisation de transtockeurs, les emplois qu'il est envisagé de créer sur cet entrepôt devraient être des emplois plus qualifiés que la moyenne dans la logistique « traditionnelle », ce qui est plutôt positif pour le bassin d'emploi de Nemours.*

*Concernant la circulation et l'accès à la ZAC de la Pierre Levée, le tourne-à-gauche initialement prévu correspondait aux prévisions de trafic de l'époque. Depuis, la Zone d'Activités des Hauteurs du Loing, qui est également desservie par la RD n°240, s'est développée surtout à partir des années 2010. Il est nécessaire de trouver une autre solution d'accès à la ZAC de la Pierre Levée avec un maximum de sécurité tant pour les véhicules légers que pour les poids lourds. Cependant cet aménagement ne devra pas empiéter sur les terres agricoles situées au nord-est de cette départementale. Les études devront être réalisées conjointement par les services du département de Seine-et-Marne, la CCPN, la commune et le porteur du projet et devront faire l'objet d'une concertation avec la profession agricole.*

*A propos de la création d'une aire de covoiturage à proximité du projet, la réponse de la commune et de la CCPN n'est pas très pertinente car en plus des problèmes de sécurisation du trafic des piétons sur la RD n°403, l'accès à l'entrepôt est situé à 800m environ du carrefour RD n°403/ RD n°240. Distance à rajouter aux 490 mètres annoncés par les collectivités soit un parcours total supérieur à 1200 mètres, inenvisageable de nuit ou par mauvais temps.*

*La solution de desserte par le réseau de bus urbain est également à étudier si toutefois les horaires du personnel du futur entrepôt sont compatibles avec ceux des bus.*

*La modification proposée concernant les articles du règlement écrit :*

- *AUa, AUb, et AUc 2 (suppression du paragraphe concernant les ICPE)*
- *AUa, AUb, et AUc 12 (suppression de la SHON et prise en compte de la surface de plancher),*
- *et AUa, AUb, et AUc 14 (suppression du COS)*

*répondent à des obligations légales (consécutives à la loi ALUR de 2014) ou réglementaires, et n'appellent donc aucune observation de la part du commissaire-enquêteur.*

#### **4- RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Le commissaire-enquêteur formule les cinq (5) recommandations ci-après :

*Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que la commune les prenne en considération.*

##### **Recommandation n°1 concernant le règlement écrit :**

- Page 34 : la desserte des terrains .....supprimer la mention « type tourne à gauche implanté au niveau du chemin des Cherelles ».
- Article AUa et AUb 11 :  
3eme alinéa : L'utilisation des énergies renouvelables doit être imposée (et non plus simplement recommandés).  
4eme alinéa : compte tenu de la proximité de l'autoroute A6, les revêtements de façade réfléchissants doivent être interdits.  
Paragraphe Clôtures : l'accès aux clôtures devra être garanti au concessionnaire de l'autoroute A6 afin qu'il puisse réaliser des travaux de réparation ou d'entretien.
- Article AUa et AUb 13 :  
 Les dispositions existantes pourraient être complétées par :
  - Ajout d'une distance minimum de l'autoroute A6 pour la plantation d'arbres de haute tige
  - Ajout d'une disposition relative à la lutte contre les espèces invasives, notamment les chenilles processionnaires des pins.

##### **Recommandation n°2 concernant l'OAP de la zone AUa,b,c – ZAC de la Pierre Levée :**

- Réseau viaire :  
 AUa et b : l'accès sécurisé prévu sur la RD n°240 au nord-est de la zone AUa devra être aménagé de manière à ne pas empiéter sur les terres agricoles situées en bordure nord-est de cette départementale (parcelle cadastrée section ZL n°48). En conséquence, cet aménagement devra être réalisé en partie sur l'emprise de la ZAC et en partie sur le terrain de la ZAC, ce qui nécessitera une cession d'une partie de la parcelle cadastrée section ZL n°91 au département de Seine-et-Marne. En contrepartie les parcelles section ZL n°88 et n°90 liées à la réalisation du tourne-à-gauche de part et d'autre de la voie communale n°9 pourraient être rétrocédées à la ZAC. Cet aménagement devra être étudié en concertation avec les services du département de Seine-et-Marne.
- Liste des arbres et arbustes recommandés :  
 La liste devra être actualisée pour adapter les espèces recommandées au réchauffement climatique.
- Ajout d'une haie bocagère en limite nord, à l'identique de celle plantée le long de la RD n°240.
- En cas de fermeture du site, afin d'éviter le stationnement illégal le long de la route départementale n°240 et les dépôts sauvages de détritux, le projet devra inclure une aire de

stationnement sécurisée accessible 24 heures sur 24 aux poids lourds en attente de déchargement ou de chargement.

**Recommandation n°3 concernant l'intégration du bâtiment dans le paysage :**

- Le commissaire-enquêteur recommande de renoncer à une plate-forme unique ; il préconise un bâtiment en trois volumes, avec trois plateformes :
  - Partie du bâtiment situé sur la zone AUa : hauteur 12 mètres,
  - Partie du bâtiment situé sur la zone AUb et en partie basse (angle sud-ouest, passage de la RD 403 au-dessus de l'autoroute A6) : hauteur 24 mètres, limitée à 3 cellules
  - Partie restante de l'entrepôt en zone AUb entre les cellules de hauteur 24 mètres et la zone AUa : hauteur 15 mètres.
  - Ces hauteurs seront mesurées au milieu du bâtiment à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

**Recommandation n°4 concernant l'aliénation de la Voie Communale n°9 dite Chemin de Nemours à Cherelles :**

La procédure d'aliénation devra respecter la procédure prévue aux articles L.141-3 et R.141-4 à 10 du Code de la Voirie Routière :

- Etablissement du dossier par un géomètre-expert,
- Constat de la désaffectation par délibération du Conseil municipal de DARVAULT,
- Arrêté du Maire prescrivant une enquête publique,
- Enquête publique (15 jours)
- Remise du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire-enquêteur sous 1 mois,
- Délibération du conseil municipal sur le déclassement du chemin préalablement à l'aliénation
- Finalisation des documents et numérotation définitive des parcelles créés par le Service du Cadastre
- Acte de cession notarié ou acte administratif

**Recommandation n°5 concernant la note explicative :**

Vu les multiples remarques formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les Personnes Publiques Associées et le commissaire-enquêteur, et compte tenu de l'ancienneté du document, la note explicative devra être actualisée, corrigée et complétée, notamment en ce qui concerne l'évaluation environnementale et l'intégration paysagère.

## 5- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**Considérant** : les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme relatives à la procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme,

**Ayant visité** : les lieux concernés par le projet de modification, la commune et le secteur susceptible d'être impacté par la construction à l'origine du projet de modification du PLU communal,

**Ayant évalué** : l'intérêt du projet pour la commune de DARVAULT et la région de NEMOURS, mais aussi son impact sur la circulation des poids lourds et des automobiles, les paysages ruraux et l'environnement

**Etant donné que** : l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, dans le respect de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête, et dans de bonnes conditions du 30 avril au 8 juin 2024 après prolongation, hormis les premières parutions dans la presse locale et la mise à disposition des documents sur le site internet de la commune,

**Vu** : les éléments constitutifs du dossier soumis à l'enquête publique,

**Considérant également** : les observations formulées par le public, les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, ainsi que les réponses de la commune de DARVAULT assistée par la CCPN et le porteur du projet,

**Compte tenu** : des recommandations formulées précédemment,

**Par conséquent** :

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE**  
**AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE DARVAULT**  
**AVEC LES DEUX RESERVES SUIVANTES**

### **Pour information** :

*Si ces réserves ne sont pas levées, l'avis du commissaire-enquêteur devient défavorable.*

### **Réserve n°1 concernant le règlement écrit, et la gestion des eaux pluviales** :

- **Article AUa, AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX** :  
 Paragraphe 2 assainissement, alinéa « eaux pluviales » :  
 Conserver le texte page 38 : les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

**Réserve n°2 concernant le règlement écrit, et la hauteur maximale des constructions :**

- Article AUa, AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2eme alinéa : Dans les secteurs AUa et AUb

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 24 mètres maximum, dans la limite de 3 (trois) cellules contigües constituant une partie de l'entrepôt, hauteur mesurée au milieu du bâtiment à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

**Les conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur comportent 19 pages numérotées de 1 à 19. Le présent document est indissociable du rapport du commissaire-enquêteur, de ses pièces jointes, de ses annexes et des registres d'enquête publique (papier et dématérialisé).**

**Fait à AVON le 23 juillet 2024**

**Le commissaire-enquêteur**

**Jean BAUDON**

