

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

RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

18 juillet 2024

SOMMAIRE

1- Introduction.....	page 5
1.1 Présentation succincte de la commune de DARVAULT	
1.2 Le projet de modification n°2 de droit commun du PLU communal	
1.3 Aspects législatifs et réglementaires	
2- Préparation et organisation de l'enquête publique.....	page 8
2.1 Phase préparatoire	
2.2 Ouverture de l'enquête publique	
2.3 Publicité de l'enquête publique	
2.4 Modalités de l'enquête publique	
2.5 Documents mis à disposition du public	
3- Avis de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et commentaires du C.E.....	page 11
4-Etude des principales pièces du dossier soumis à l'enquête publique.....	page 21
4.1 Pièces administratives	
4.2 Note explicative	
4.3 Pièces faisant l'objet de la modification n°2	
4.4 Avis reçus des PPA	
4.5 Avis de la MRAe	
4.6 Appréciation générale du dossier	
5- L'enquête publique.....	page 24
5.1 Déroulement de l'enquête publique	
5.2 Prolongation de l'enquête publique	
5.3 Participation du public	
5.4 Clôture de l'enquête publique	
5.5 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique	
5.6 Mémoire en réponse de la commune	
5.7 Prolongation du délai de remise du rapport par le commissaire-enquêteur	
6- Avis des PPA, réponses de la commune et appréciations du C.E.....	page 26
6.1 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France	
6.2 Avis de la Direction Départementale des Territoires	
6.3 Avis du Département de Seine-et-Marne	
6.4 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France	
7- Examen des observations, réponses de la commune et commentaires du C.E.....	page 33
8- Questions du commissaire-enquêteur, et réponses de la commune.....	page 45
9- Bilan de la procédure d'enquête publique	page 48
10- Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.....	page 48

PIÈCES JOINTES

Pièce jointe n°1 : Arrêté du 3 janvier 2022 prescrivant la modification n°2 de droit commun du PLU de DARVAULT

Pièce jointe n°2 : Courrier de saisine du Tribunal Administratif par Monsieur le Maire de la commune de DARVAULT en date du 21 juillet 2023

Pièce jointe n°3 : décision de désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant par le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun en date du 25 juillet 2023

Pièce jointe n°4 : attestation sur l'honneur rédigée par le commissaire-enquêteur

Pièce jointe n°5 : arrêté municipal n°2024/11 du 9 avril 2024 prescrivant l'enquête publique

Pièce jointe n°6 : avis d'enquête publique

Pièce jointe n°7 : arrêté préfectoral n°2023/DCSE/PJI/03 du 21 décembre 2023 fixant la liste des supports habilités à publier des annonces judiciaires et légales dans le département de Seine-et-Marne pour l'année 2024

Pièce jointe n°8 : publications dans « Le Parisien »

Pièce jointe n°9 : publications dans « Le Pays Briard »

Pièce jointe n°10 : courrier du commissaire-enquêteur en date du 27 mai 2024 décidant de la prolongation de l'enquête publique

Pièce jointe n°11 : arrêté municipal n°2024/19 du 27 mai 2024 portant prolongation de l'enquête publique

Pièce jointe n°12 : avis de prolongation de l'enquête publique

Pièce jointe n°13 : publications de la prolongation dans « Le Parisien » et « Le Pays Briard »

Pièce jointe n°14 : certificat d'affichage

Pièce jointe n°15 : courrier du commissaire-enquêteur en date du 8 juillet 2024 demandant une prolongation du délai de remise de son rapport + conclusions et avis

ANNEXES

Annexe n°1 : copie du registre d'enquête publique

Annexe n°2 : copie du registre dématérialisé

Annexe n°3 : copie du procès-verbal de synthèse

Annexe n°4 : copie du mémoire en réponse

LISTE des ABREVIATIONS, SIGLES et ACRONYMES

CA IdF : Chambre d'Agriculture de Région Île de France

C.E. : Commissaire Enquêteur

CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région d'Île de France

CD 77 : Conseil Départemental de Seine-et-Marne

CLC : Corine Land Cover

DDT 77 : Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

EE : Evaluation Environnementale

FNE 77 : France Nature Environnement de Seine-et-Marne

Loi ALUR : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi ENE : Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement

Mesures ERC : mesures pour Eviter, Réduire ou Compenser les impacts d'un projet

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLU : Plan Local d'Urbanisme

P.P.A. : Personnes Publiques Associées

P.P.C. : Personnes Publiques Consultées

R.D. : Route Départementale

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île de France

SMEP Nemours Gâtinais : Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation Nemours Gâtinais

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- Introduction

1.1 Présentation succincte de la commune de DARVAULT :

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 MONTCOURTFROMONVILLE, et 20 kilomètres au sud de Fontainebleau.

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.

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

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

La commune est délimitée à l'ouest par le Loing qui est un affluent en rive gauche de la Seine ; elle est riveraine à l'ouest de la commune de SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS, au nord de la commune de MONTCOURTFROMONVILLE, à l'est des communes de NONVILLE et TREUZY-LEVELAY, et au sud de la commune de POLIGNY.

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).

Selon la base de données européenne CLC, 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.

PLAN DE SITUATION

(Source = Carte IGN 1/25 000ème)



NORD >>>>>>>

Echelle : 1/ 30 000ème environ

1.2 Le projet de modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme :

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 membre du SMEP (Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation) Nemours – Gâtinais qui réunit les communes faisant partie de deux intercommunalités : Communauté de Communes du Pays de Nemours et Communauté de Communes Gâtinais Val-de-Loing. Elle est donc également concernée par le Scot approuvé par ce SMEP 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 dont la copie est en pièce jointe n°1, 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 :
 - article AUa, AUb, AUc 2 : paragraphe ICPE,
 - article AUa, AUb 3 : desserte et accès,
 - article AUa, AUb, AUc 4: eaux pluviales
 - article AUa, AUb 10 : hauteur des constructions,
 - article AUa, AUb, AUc 12 : stationnement
 - article AUa, AUb, AUc 14 : coefficient d'occupation des sols
- et l'OAP de cette zone :
 - suppression de la voie d'accès au sud de la zone AUa et création d'un accès sécurisé au nord-est de la zone AUa.

Le projet de modification auquel seront joints les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sera soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois.

Après remise de son rapport, de ses conclusions et de son avis par le commissaire-enquêteur, le Maire de la commune de DARVAULT présentera le bilan de cette procédure au Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

1.3 Aspects législatifs et réglementaires :

Les principaux textes réglementaires applicables à cette enquête publique sont :

- Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-9,
- Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27
- Code de l'Urbanisme, articles L.153-36 à L.153-44

2- Préparation et organisation de l'enquête publique :

2.1 Phase préparatoire :

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.

Voir pièce jointe n°2

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.

Voir pièce jointe n°3

Suite à la réception de cette décision, j'ai rédigé la déclaration sur l'honneur qui est disponible en pièce jointe n°4.

Le 31 juillet 2023, je me suis rendu à la mairie de DARVAULT pour rencontrer le Maire, Monsieur JEULIN, plusieurs adjoints ainsi que Madame MORANA (secrétaire générale) dans le but de consulter le dossier et d'organiser ladite enquête publique prévue en septembre 2023 conjointement avec la commune.

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.

Aucune autre Personne Publiques Associées ou Consultées n'avait été consultée.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées le 1^{er} 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).

Après analyse des différents avis, 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. Se sont 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.

Ensuite les divers documents devant constituer le dossier soumis à la présente enquête publique ont été préparés par la commune de DARVAULT avec l'assistance de Monsieur BIGOT (chargé du développement économique et de l'aménagement à la CCPN).

Le 22 avril 2024, je me suis rendu à la mairie de DARVAULT pour vérifier le contenu du dossier soumis à l'enquête publique, puis coter et parapher le registre d'enquête « papier » ouvert par Monsieur le Maire.

Le 26 avril 2024, je me suis à nouveau en mairie de DARVAULT pour m'assurer que tous les documents étaient bien disponibles pour être mis à la disposition du public.

2.2 Ouverture 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.

Voir pièce jointe n° 5

2.3 Publicité réglementaire de l'enquête publique :

L'avis au public a été affiché sur le site concerné par la modification n°2 du PLU, sur les lieux habituels d'affichage à partir du 16 avril 2024.

Cet avis a également été communiqué sur tous les réseaux et moyens de communication de la commune (site internet de la Mairie, Panneau Pocket, Facebook).

Voir pièce jointe n°6

Les premières parutions de l'avis d'enquête dans la presse ont eu lieu le 16 avril 2024 dans Le Parisien et le 19 avril 2024 dans Le Pays Briard.

A noter que, si le journal Le Pays Briard figure bien dans la liste des journaux habilités à diffuser des annonces légales, ce journal n'est pas diffusé dans le canton de Nemours.

Le 26 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.

Ces observations ont été confirmées par un courriel adressé par le commissaire-enquêteur à la mairie de DARVAULT le 30 avril 2024.

Les secondes parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse ont bien été réalisées conformément aux dispositions réglementaires le 2 mai 2024 dans Le Parisien et le 3 mai 2024 dans Le Pays Briard).

Voir pièces jointes n° 7, 8, et 9

2.4 Modalités de l'enquête publique :

L'arrêté n°2024-11 a fixé les dates des permanences, les formalités de publicité, les modalités d'accès et de consultation du dossier soumis à l'enquête publique et de dépôt des observations.

Le dossier soumis à l'enquête publique était disponible en version papier lors des jours et heures d'ouverture de la mairie au public, à savoir :

- Les lundis, mardis et jeudis de 14 heures à 18 heures
- Les mercredis de 9 heures à 12 heures,
- Et les vendredis de 14 heures à 17 heures.

Trois permanences en mairie de DARVAULT ont été prévues, 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.

Le dossier était disponible en version informatique :

- sur le site internet de la commune de DARVAULT, à l'adresse : <https://mairie-darvault.fr>
- ainsi que sur un registre dématérialisé, à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5329>

2.5 Documents mis à disposition du public :

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.

3- Avis délibéré de la MRAe et réponse de la commune :

Début 2022, la commune de DARVAULT a consulté la MRAe pour un examen « au cas par cas » du projet de modification n°2 de droit commun de son PLU.

Après cet examen, l'autorité environnementale a pris sa décision n° MRAe DKIF-2022-042 du 7 avril 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le 4 juin 2022, la commune de DARVAULT a adressé un recours gracieux contre cette décision.

Lors de sa séance du 28 juillet 2022, la MRAe a maintenu sa décision d'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La commune a donc fait réaliser cette évaluation et a reconsulté la MRAe en juillet 2023.

L'avis délibéré en la Mission Régionale d'Autorité environnementale n° MRAE APPIF-2023-085 en date du 4 octobre 2023 comporte 11 recommandations qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune de DARVAULT avant le déroulement de l'enquête publique.

Le mémoire en réponse de la commune de DARVAULT comporte 4 documents annexes : étude acoustique, étude air et santé, étude de trafic, inventaire foncier ZAE Pays de Nemours.

L'intégralité de tous ces documents figure dans le dossier soumis à l'enquête publique.

MRAe recommandation n°1 :

L'Autorité Environnementale recommande de préciser la description du projet de centre logistique, rendu possible par la modification du PLU.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Une présentation succincte du projet de plateforme logistique envisagé avec un transstockeur sur 30% de sa surface est développée ci-dessous.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt de produits de grande consommation et de bureaux locaux sociaux d'une surface de plancher d'environ 67 594 m² sur un terrain de 172 185 m² situé dans la ZAC de la Pierre Levée sur la commune de Darvault (77 140).

Ce bâtiment sera délimité :

- Au Nord et à l'Est par des terres agricoles,
- Au Sud par l'emprise de la RD403 puis par la plateforme de stockage sous température dirigée de la société STEF,
- A l'Ouest par l'emprise de l'autoroute A6 puis au-delà par les bâtiments de la direction régionale de la société APRR, concessionnaire de l'autoroute A6.

Le site sera aménagé de la façon suivante :

- Surface du terrain : 172 185 m²
- Emprise au sol du bâtiment : 64 779 m² environ
- Voiries, bassins étanches et cheminements
- Espaces verts et bassins végétalisés

L'entrée du site se fera par le Nord-Est, via la création d'un rond-point d'accès qui desservira un espace de parking pour les VL et visiteurs. Une aire d'attente pour les poids lourds sera également aménagée à l'intérieur du site de l'opération. Le site sera accessible également via des modes de transports doux (vélos, transport en communs, etc..)

Les cellules 1, 2 et 3 seront des cellules plus hautes (24 mètres) permettant d'accueillir un équipement transstockeur.

Les cellules 4, 5, 6, 7 et 8 seront des cellules d'environ 15 mètres de hauteur selon le PLU existant.

Plusieurs entités de bureaux et locaux sociaux sont implantés en façade

Le projet a été dimensionné pour un trafic poids lourds en pointe de 300 PL par jour environ et de 400 véhicules légers

par jour environ. Les incidences sur le trafic, l'air et la santé ainsi que sur l'acoustique ont fait l'objet d'études jointes au présent mémoire. Un écologue réalise des inventaires depuis 2019 en concertation avec le paysagiste du projet. La maîtrise des risques technologiques est appréhendée par un bureau d'études ICPE en association avec une entité spécialisée dans la gestion des eaux.

Le projet sera certifié dans le cadre d'une démarche de haute qualité environnementale

Le site vise le stockage de produits de grande consommation et sera conforme aux dernières normes de sécurité et environnementales.

Commentaire du C.E.

Cette présentation aurait pu utilement figurer dans la note explicative, qui comporte principalement des généralités. Mais le projet n'était probablement aussi avancé au moment de la rédaction de cette note.

MRAe recommandation n°2 :

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter et approfondir l'évaluation environnementale des incidences potentielles de la modification du PLU ;
- De définir des mesures visant à éviter, réduire, voire compenser ces incidences en adoptant les dispositions nécessaires dans le PLU.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'évaluation environnementale sera mise à jour avant l'approbation de la procédure en conseil municipal. Cette mise à jour tiendra compte des modifications souhaitées :

- Par la MRAe et détaillées dans le présent mémoire ;
- Par les Personnes Publiques Associées ;
- Par les personnes qui se mobiliseront lors de l'enquête publique.

Ainsi, le dossier de modification de droit commun du PLU revu, il est probable que l'analyse des incidences potentielles de la procédure sur l'environnement soit également revue.

Il est à noter toutefois que dans le cadre du projet de création d'une plateforme logistique (rendue possible par la modification de droit commun du PLU), une étude d'impacts, qui évaluera de façon plus précise les incidences sur l'environnement du projet en tant que tel, est en cours de réalisation. Cette étude sera transmise dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale du projet.

Les enjeux faune et flore sont indiqués en réponse à la recommandation n°6

La gestion des eaux pluviales est abordée en réponse à la recommandation n°7

Une étude d'impact acoustique jointe en annexe a été réalisée afin d'étudier l'incidence du projet en exploitation dans les différentes zones à émergence règlementées (ZER) à proximité du site. En conclusion, l'impact acoustique prévisionnel est conforme à la réglementation ICPE en vigueur.

Commentaire du C.E.

La recommandation de la MRAe pose la question de la pertinence de la procédure retenue (modification de droit commun et non déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU).

L'évaluation environnementale, notamment ses volets faune et flore, est succincte. Idem pour la démarche ERC : aucune mesure d'évitement à effet direct mise en place, quelques mesures de réduction de manière à ramener les impacts résiduels à un niveau allant de modérer à faible, pas de mesure de compensation.

MRAe recommandation n°3 :

L'Autorité environnementale recommande :

- De rectifier le projet de modification n°1 du PLU afin de le rendre compatible avec les dispositions du SCoT du SMEP Nemours-Gâtinais ;
- De corriger son règlement concernant la gestion des eaux de pluie à la parcelle, de telle sorte que le PLU soit compatible avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

-

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Concernant le 1^{er} point, à savoir le SCoT du SMEP Nemours-Gâtinais :

La commune de Darvault est comprise dans le pôle de Nemours, au sein du SCoT du SMEP Nemours-Gâtinais. Pour rappel, à l'échelle de ce pôle, le SCoT autorise une consommation de 49 ha en extension, pour l'activité. Le projet de centre logistique à Darvault va engager une consommation d'environ 17 ha en extension à usage d'activité.

Les dispositions du SCoT, mises en avant par l'Autorité environnementale, avec lesquelles le projet de modification du PLU n'est pas totalement compatible ne peuvent pas toutes être intégrées à la procédure.

Limitier l'étalement urbain linéaire, notamment en entrée de ville, et notamment quand il s'agit de parcs d'activités longeant des axes routiers structurants (DOO p.74 à 96)

Le PLU de Darvault a été approuvé en conseil municipal le 27 juin 2007 ; depuis cette date, la commune est également concernée par le SCoT du SMEP Nemours-Gâtinais qui a été approuvé quant à lui le 5 juin 2015. Les dispositions du PLU sont donc antérieures à celle du SCoT.

La commune de Darvault, soutenue par la Communauté de Communes du Pays de Nemours, compétente en matière de développement économique, souhaite soutenir le développement de ce projet logistique. Compte-tenu des équipements déjà réalisés en liaison avec le site du projet..... sa localisation le long de l'autoroute A6 est un atout.

Cette disposition du SCoT ne sera pas intégrée au PLU, au risque sinon de ne pas pouvoir mener à terme le projet de centre logistique à Darvault.

Veiller au traitement paysager de l'interface entre espace bâti et agricole (DOO, p.52)

Le projet de centre logistique prévoit des aménagements paysagers divers, notamment la plantation de haies végétales, d'arbres et l'aménagement d'espaces verts. L'ensemble de ces éléments vient ainsi renforcer l'insertion paysagère du projet, d'autant que le site actuel est vierge de tout aménagement de ce type. Cela permettra *in fine* de penser la transition avec les espaces naturels et agricoles attenants comme développé au point 11.

Prendre en compte l'impact des urbanisations nouvelles dans le grand paysage (DOO, p.91)

Le site sur lequel vient s'implanter le projet de bâtiment logistique est dans le périmètre de l'ancienne ZAC de la Pierre Levée, un espace conçu et déjà aménagé pour accueillir des activités logistiques.... Un autre bâtiment logistique (la plateforme STEF) est déjà construit sur le même secteur, qui longe l'autoroute A6. Le projet vient donc s'insérer dans un secteur déjà en partie aménagé et artificialisé. L'implantation du projet à cet endroit permet de concentrer les activités logistiques et ainsi de limiter la consommation du foncier.

Appeler à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la conception bioclimatique des bâtiments, dans les parcs d'activités économiques (DOO p.75)

Les dispositions du règlement écrit visant à encourager le traitement des eaux pluviales à même l'unité foncière seront maintenues comme elles figurent dans le règlement du PLU actuellement en vigueur, ce qui permettra d'être compatible avec les orientations du SCoT en la matière. (Voir réponse à la recommandation n°7)

Concernant le 2nd point, à savoir le SDAGE Seine-Normandie :

La disposition du règlement écrit visant à encourager le traitement des eaux pluviales à même l'unité foncière sera maintenue, afin de correspondre aux objectifs du SDAGE en la matière. La modification de ce point au sein du règlement est abandonnée.

Commentaire du C.E.

Le PLU est ancien (2007) et beaucoup de changements sont intervenus depuis dans le domaine de l'urbanisme, ce qui explique en partie la recommandation de la MRAe. C'est aussi pourquoi la commune de DARVAULT a lancé la révision de son document d'urbanismedepuis le 9 décembre 2016 !

La disposition concernant le rejet des eaux pluviales doit être conforme aux documents d'ordre supérieur, donc l'article du règlement écrit doit être maintenu dans sa rédaction d'origine.

MRAe recommandation n°4 :

L'Autorité environnementale recommande :

- De démontrer que le projet de centre logistique correspond à un besoin exprimé à l'échelle de la communauté de communes, ou au-delà ;
- De reconsidérer le choix d'implantation du projet logistique dans un secteur non raccordé à une infrastructure fluviale ou ferroviaire, ou à défaut, de le justifier au regard de l'absence d'alternative permettant de répondre aux mêmes besoins ;
- De présenter les inventaires des zones d'activités économiques de la communauté de communes pour démontrer l'incapacité de répondre au besoin dans les zones déjà aménagées ;
- De présenter les solutions de substitution raisonnables exigées par l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme pour permettre de justifier que la solution retenue est celle de moindre impact

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Le projet qui va être rendu possible suite à la présente procédure de modification de droit commun du PLU consiste en un centre logistique équipé de 3 cellules de stockage à 24 mètres de hauteur. Le PLU actuel de la commune de Darvault autorise déjà la réalisation d'une plateforme logistique.Il s'agit, à travers ce projet, de développer l'activité logistique sur la partie Sud du département de la Seine-et-Marne, et ainsi de renforcer ce secteur d'activités au sein de la Communauté de Communes du Pays de Nemours.

Le développement de plateformes logistiques équipées de transstockeur répond à un besoin croissant des industriels pour massifier le stockage et répondre aux enjeux de massification des transports. Le projet porté sur la commune de Darvault est ainsi stratégique au regard de sa localisation,

Le foncier économique disponible, pour permettre l'accueil de bâtiments logistiques d'ampleur, sur le territoire du Pays de Nemours se concentre exclusivement sur la ZAC de la Pierre Levée. Sa localisation stratégique à proximité immédiate d'un échangeur sur l'autoroute A6, en fait un choix idéal.....

Il s'agit également de rappeler que ce projet s'inscrit au sein du périmètre d'une ancienne Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), qui avait été initialement conçue pour accueillir des projets d'envergure. La première phase d'aménagement de la ZAC a conduit à l'installation de l'entreprise STEF, sur un terrain voisin à celui visé par la présente procédure de modification de droit commun du PLU. Cette ZAC a toujours bénéficié d'un soutien politique unanime, dont le foncier a également toujours été inscrit au sein des différents documents de planification (SDRIF, SCoT, PLU).

Le projet présente donc un intérêt public majeur, car il permet de développer le secteur logistique sur la partie Sud de l'Île-de-France. A ce titre, le parc immobilier logistique aujourd'hui dans le Pays de Nemours ne dispose pas de bâtiment libre de l'ampleur de celui envisagé à Darvault et équipé d'un transstockeur ; en cela, le projet développé se présente comme un véritable projet structurant et innovant pour le territoire, qui répond aux enjeux.....

A ce titre, le secteur est fléché dans le SDRIF parmi les zones stratégiques pour l'accueil de pôles logistiques, sur la région Île-de-France.

Pour assurer la réalisation de ce projet de centre logistique, plusieurs dispositions du règlement du PLU ont ainsi été modifiées, telles que :

- L'augmentation de la hauteur bâtie maximum au sein des zones AUa et AUb Cependant, il est à rappeler que seulement un tiers du futur bâtiment logistique sera à 24 mètres de hauteur ; Le reste du bâtiment culminera à 15 mètres.
- L'autorisation de constructions d'un seul tenant, pour permettre une meilleure organisation interne des bâtiments et faciliter ainsi l'activité logistique.

La collectivité a souhaité maintenir ce projet sur ce secteur, afin de renforcer l'activité logistique sur la Communauté de Communes du Pays de Nemours..... la présence de l'autoroute A6, dont un échangeur complet est situé à proximité directe, est un atout considérable dans le cadre du développement d'un projet à vocation logistique. Il n'existe pas de foncier disponible dans le sud du département de Seine-et-Marne sur un site multimodal.

Commentaire du C.E.

Certes l'évolution de la technologie en matière de logistique depuis la création de la ZAC de la Pierre Levée est indéniable, mais l'insertion dans le paysage d'un bâtiment dont la hauteur (même partielle) correspond à celle d'immeuble de huit niveaux dans un environnement de plaine agricole semble délicate !

L'épannelage prévu au règlement écrit actuellement en vigueur tient compte de la dénivelée du terrain ; le niveau unique du rez-de-chaussée du bâtiment entrainera un surcoût de construction en raison d'importants travaux de terrassement. Le dossier n'apporte aucune information sur ce point.

Compte tenu de son gabarit, le canal du Loing paraît peu adapté au transport de marchandises. Le transport ferroviaire semble adapté aux marchandises qui vont être stockées dans cet entrepôt, mais compte tenu de la distance entre la gare SNCF de Nemours Saint-Pierre et la ZAC, il y aura toujours localement une circulation de poids lourds puisqu'aucun embranchement ferré n'est prévu.

MRAe recommandation n°5 :

L'Autorité environnementale recommande :

- D'évaluer l'état initial des fonctions écologiques des sols et les incidences susceptibles d'y être occasionnées par l'artificialisation induite par la modification du PLU, et de prendre les dispositions nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences ;
- De replacer la consommation d'espace projetée dans le rythme global de la consommation foncière communale au regard des objectifs de modération de cette consommation définis par la Loi Climat et Résilience, et déclinés dans le PADD du PLU en vigueur.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Il semble, pour la collectivité, que l'analyse globale du rythme de consommation foncière soit inadaptée à la procédure de modification de droit commun du PLU ; cette analyse a davantage sa place au sein du procédure de révision générale. Il s'agit de rappeler que la présente procédure n'a pas pour objectif de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, mais bien d'adapter les dispositions réglementaires au sein d'une zone d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation.

L'augmentation de hauteur d'une partie du bâtiment n'a pas d'incidence sur les fonctions écologiques des sols ni sur l'artificialisation par rapport à ce que le PLU actuel autorise déjà.

Le porteur de projet Altarea maintient une veille sur le sujet Faune / Flore / milieux naturels qui sera présenté au sein de l'étude d'impacts du projet, dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale du projet.

Commentaire du C.E.

A l'époque de création de la ZAC de la Pierre Levée, la consommation d'espaces (agricoles ou autres) et les conséquences de l'artificialisation ne faisaient guère partie des préoccupations !

MRAe recommandation n°6 :

L'Autorité environnementale recommande de réaliser un état initial de la biodiversité afin d'identifier les enjeux susceptibles d'être présents sur le site et de réévaluer les enjeux des espèces déjà identifiés.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Dans le cas de l'évaluation environnementale demandée par la MRAe pour la présente procédure de modification de droit commun du PLU de Darvault, un état initial de la biodiversité a bel et bien été effectué sur le site faisant l'objet de la procédure, après le passage de deux spécialistes (fauniste et botaniste), en octobre 2022. Cette étude a permis d'établir une analyse des enjeux liés aux habitats, à la faune, à la flore et aux zones humides.

De cette étude a notamment été mis en avant un enjeu concernant la présence du lapin de garenne, qui est maintenu comme étant faible. Il est à noter que cette espèce bénéficie d'une forte capacité de report dans ces habitats (prairies, forêts, bosquets, lisières de forêts, landes, garrigues, bocages) ; or le site du projet ne correspond à aucun de ces habitats, contrairement à des secteurs de boisements situés plus à l'Est ou au Nord.

Le porteur de projet Altarea maintient une veille sur le sujet Faune / Flore / milieux naturels qui sera présenté au sein de l'étude d'impacts du projet, dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale du projet.

Commentaire du C.E.

L'analyse de l'état initial de la faune et de la flore doit être réalisée au minimum sur quatre saisons pour permettre une meilleure évaluation des incidences de l'artificialisation du site, et la mise en œuvre d'une démarche ERC.

MRAe recommandation n°7 :

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de supprimer l'obligation de traiter les eaux pluviales sur l'unité foncière de la ZAC de la « Pierre Levée » ou, à défaut, d'assortir cette disposition des conditions nécessaires pour la rendre compatible avec le SDAGE et en éviter les incidences prévisibles.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

La gestion des eaux pluviales du centre logistique a été pensée pour aller au-delà des objectifs du SDAGE Seine Normandie 2022-2027.

Les eaux pluviales seront totalement infiltrées sur la parcelle sans rejets extérieurs.

Les bassins sont calculés pour collecter et traiter des pluies de 10mm et surtout des événements de type trentennal et centennal en respectant les temps de vidanges indiqués dans le SDAGE Seine Normandie.

Les ouvrages seront vérifiés afin qu'ils puissent retenir une pluie centennale et même un peu plus avec des temps de

vidanges inférieur à 24h pour les pluies de 10mm, inférieurs à 42h pour les pluies trentennales et 72h pour les centennales.

En conséquence, le règlement du PLU de Darvault ne sera pas modifié sur ce point.

Commentaire du C.E.

La réflexion du porteur de projet a évolué ; il renonce donc à la modification envisagée pour la gestion des eaux pluviales et revient à la disposition initiale du PLU qui est conforme au SDAGE Seine-Normandie et au SCoT Nemours- Gâtinais.

MRAe recommandation n°8 :

L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et de prendre en compte les risques technologiques susceptibles d'être induits par le projet de centre logistique permis par le projet de PLU, pour la sécurité des personnes et des biens alentour

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'implantation d'un centre logistique présente en effet des risques pour les personnes et les biens alentours. Toutefois, ni la procédure de modification de droit commun du PLU, ni son évaluation environnementale, n'ont pour objectif d'évaluer les risques qui seront causés par ce projet ; ces derniers seront évalués dans le cadre de l'instruction du dossier ICPE.

En revanche, le dossier se doit de présenter les impacts sur les biens et les personnes des modifications apportées au PLU ; ces éléments sont inscrits au sein de la notice explicative et de l'évaluation environnementale. Pour rappel, aux abords du site, aucun site SEVESO n'est recensé, ni périmètre de PPRT, ni canalisation de transport de gaz. Les modifications apportées au PLU ne sont d'ailleurs pas de nature à renforcer l'exposition des biens et des personnes à d'éventuels risques technologiques..... Aucune modification ne sera apportée sur ce point.

Comme indiqué précédemment, le projet de centre logistique fera l'objet d'une demande d'autorisation environnementale. Dans ce cadre, une étude des dangers sera réalisée. Cette étude permettra la prise en compte des risques technologiques induits par le projet et permettra de définir les mesures de maîtrise des risques à prévoir sur le site afin de rendre l'exploitation du site compatible avec la sécurité des personnes et des biens alentours.

Le site sera implanté conformément aux prescriptions de l'arrêté du 11 avril 2017.

Une modélisation de la dispersion des fumées en cas d'incendie sera également réalisée dans le cadre de cette étude des dangers. Cette modélisation permettra de s'assurer de l'absence de retombées toxiques à proximité du site où pour des distances plus éloignées. Cette modélisation permettra également de vérifier l'absence de perte de visibilité sur l'autoroute A6.

Commentaire du C.E.

La recommandation formulée par la MRAe n'est pas justifiée dans le cadre de la modification de droit commun, ce qui pose à nouveau la question de la pertinence de la procédure retenue pour faire évoluer le PLU.

MRAe recommandation n°9 :

L'Autorité environnementale recommande :

- D'évaluer les impacts potentiels de la modification du PLU sur le trafic routier et les pollutions associées ;
- De décrire les conditions de desserte en modes décarbonés des secteurs concernés par la modification du PLU pour les salariés et visiteurs

Extrait du mémoire en réponse de la commune :Concernant le trafic routier :

Pour rappel, la procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone ; cette zone est déjà ouverte à l'urbanisation au sein du PLU. Or la procédure vise à adapter les dispositions réglementaires de cette zone, pour faciliter la réalisation du projet de centre logistique. En conséquence, les questions de trafic routier et de pollutions ont normalement déjà été prises en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLU. Cependant, ces points pourront être complétés au sein de l'évaluation environnementale de la procédure, à titre indicatif, en s'appuyant sur les études commanditées par le porteur de projet.

En effet, une modélisation du trafic routier au droit du site du projet, en tenant compte d'hypothèses de trafic, a été réalisée dans le cadre des études préalables à l'implantation du bâtiment logistique ; la carte de synthèse est partagée ci-dessous. La proximité avec l'autoroute A6, l'un de ses échangeurs, dont l'accès peut s'effectuer sans avoir à traverser d'espaces résidentiels, est un atout indéniable du secteur.

Il est à noter que la création d'un giratoire à l'entrée du site, conformément à l'OAP modifiée du PLU, permettra de fluidifier et sécuriser les accès.

La modification de hauteur de 3 cellules (24 m) par rapport au bâtiment logistique de hauteur standard (15 m) qui serait conforme au PLU actuel n'aura pas forcément d'impact sur l'augmentation du trafic car une partie des produits stockés dans un transstockeur sont des produits de stock lents.....

Toutefois les modélisations ont été menées pour mesurer l'incidence d'un trafic estimé à 300 Poids Lourds/jour et à 400 Véhicules Légers/jour sur la plateforme et dans ses environs.....

L'étude..... conclut à un réseau routier qui reste fluide à proximité du projet avec de grandes réserves capacitaires pour les giratoires.

Concernant la qualité de l'air et l'impact potentiel sur la santé :

Les effets de cette augmentation du trafic routier sont étudiés dans une étude du volet sanitaire jointe en annexe, réalisée par le bureau d'études EGIS. L'objectif du volet sanitaire est de déterminer les impacts du projet d'exploitation sur la santé des personnes présentes sur le site et des populations avoisinantes

Cette étude conclut que malgré l'augmentation du trafic sur les autres axes routiers avec la réalisation du projet de ZAC de la Pierre Levée, ce seront toujours les trafics de l'autoroute qui seront à l'origine des émissions les plus importantes.

L'impact sur les populations vulnérables et les populations riveraines sera sensiblement identique sans ou avec la réalisation du projet puisque les vents moyens auront le plus souvent tendance à disperser les émissions des véhicules à l'opposé des populations et que les émissions autoroutières, majoritaires, n'évoluent pas significativement avec la réalisation du projet.

Concernant la desserte par les modes décarbonés :

L'accès au site sera possible pour les modes décarbonés, notamment par les modes de déplacements actifs (vélo). Des aménagements ont été réalisés récemment pour sécuriser les déplacements à vélo entre Nemours et Darvault, en particulier à hauteur du site d'étude : piste cyclable, rond-point « à la hollandaise », etc. Outre les déplacements à vélo, la CC Pays de Nemours envisage l'implantation d'un arrêt de bus à hauteur du site STEF pour permettre relier le secteur à l'ensemble du réseau de transport en commun de Nemours.

Par ailleurs, le projet-même de centre logistique intègre des dispositifs pour favoriser la venue des futurs employés par les modes décarbonés. Parmi les moyens mis en place figurent notamment la création d'espaces de stationnement pour

les cycles, l'aménagement d'une piste cyclable qui reliera le futur site logistique, et l'installation de bornes de recharge électrique sur le site du projet.

Commentaire du C.E.

Tant pour le bruit que pour la qualité de l'air, l'incidence du trafic autoroutier restera plus importante que la desserte locale de l'entrepôt projeté. Le bâtiment projeté pourrait même atténuer les nuisances sonores, ce qui semble être le cas de l'entrepôt STEF situé au sud de la ZAC de la Pierre Levée.

Il convient de noter que ce trafic viendra s'ajouter à celui généré par la Zone d'Activités des Hauteurs du Loing située un peu plus au nord, à l'ouest de l'autoroute A6 et sur la commune de Nemours, zone également desservie par la RD n°240.

Concernant la desserte en modes décarbonés, l'article AUa, AUb, AUC, 12 prévoit déjà la réalisation d'emplacements réservés au stationnement des vélos ; il pourrait être complété par l'obligation d'installer des bornes de recharge. Par contre l'implantation d'un arrêt de bus et l'aménagement d'une piste cyclable sont à envisager en concertation avec la CCPN, la région Île de France et le Département de Seine-et-Marne.

MRAe recommandation n°10 :

L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être engendrées par la modification du PLU et de définir des mesures permettant de les réduire, voire de les compenser.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU, l'évaluation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre semble prématurée et inadaptée. Celle-ci doit être intégrée dans le cadre d'une étude d'impacts du projet, et non dans l'évaluation environnementale de la présente procédure. Aucune modification ne sera effectuée, dans le cadre la modification du PLU, sur ce point.

Toutefois, les orientations présentées ci-dessous sont données à titre indicatif par le porteur du projet :

- Mesures prises pour limiter les émissions de gaz à effet de serre en phase exploitation

Le bâtiment sera conçu pour être performant en termes d'efficacité énergétique du bâti et de consommation énergétique, permettant ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre grâce à des systèmes optimisés et efficaces : bonne isolation, éclairage naturel des cellules de stockage, éclairage par leds, mise en œuvre de systèmes performants, surveillance, pilotage et supervision des consommations en fluides par système GTB...Ces cibles seront définies et vérifiées en application du référentiel HQE.

Dans ce cadre, un guide des bonnes pratiques en exploitation sera appliqué afin de rationaliser les usages.

- Mesures prises pour la production d'énergie photovoltaïque

Les grandes toitures des bâtiments logistiques sont particulièrement propices à l'implantation et à la réalisation de centrales photovoltaïque de forte puissance (> 5 MWc). Le besoin en électricité du bâtiment sera couvert par une centrale PV en autoconsommation qui alimentera également des prises de recharge électriques pour véhicules tandis qu'une autre centrale pourra réinjecter de l'électricité sur le réseau ENEDIS.

Commentaire du C.E.

Comme la recommandation n°8, cette recommandation concernant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre semble prématurée.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée à l'article AUa, AUb, AUC, 11 du règlement écrit. La rédaction de ce paragraphe pourrait être revue pour devenir une obligation.

MRAe recommandation n°11 :

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter les mesures d'intégration paysagère sur la partie Nord du site ;
- De reconsidérer le choix d'augmenter les hauteurs maximums des constructions ;
- De reconsidérer le choix de ne plus diviser les façades des bâtiments en sections distinctes.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'exploitation de la plateforme logistique nécessite un dallage à un niveau constant. Ceci est rendu possible en respectant l'équilibre des terres sur la parcelle, il est donc logique d'avoir un même niveau de référence pour l'ensemble du bâtiment.

Bien que l'ensemble du bâtiment ne culmine pas à 24 mètres (environ deux tiers du bâtiment respectera une hauteur maximale de 15 mètres), il est difficile de parvenir à masquer totalement un tel projet au sein du paysage. Les dispositions prises par le porteur de projet, en matière de paysagement du site, permettront essentiellement d'offrir un cadre agréable et de végétaliser les abords du site, à travers la plantation de haies végétales naturelles et d'arbres.....

Le site est bordé par plusieurs réservoirs de biodiversité. Le projet paysager vise à créer des liaisons entre les réservoirs tels que le bois de la croix et le bois Pimont (hors site) et les corridors situés dans la parcelle, à distance des activités qui ont lieu sur la parcelle en projet.

Ainsi, les espaces les plus ouverts sont implantés à proximité des bâtis (pelouses, prairies de fauche), et arbres – tige de grands gabarits. Ce sont aussi les espaces ayant une gestion plus soutenue (fauches plus fréquentes), afin de répondre aux impératifs d'usage (sécurité, image de l'entreprise, accès quotidiens).

En périphérie, une haie libre est créée avec des essences arbustives et champêtre denses.

Des arbres viendront étoffer cette haie tout en préservant quelques percées visuelles sous les arbres de haut jet prévus sur les espaces de stationnement. Ces arbres offriront une bonne surface de canopée afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les franges sont traitées par des plans visuels et paysagers qui mettent à distance le futur bâtiment par des rideaux végétaux.

Commentaire du C.E.

L'affirmation du porteur de projet relayée par la CCPN et la commune de DARVAULT de la nécessité d'un dallage à niveau unique n'est guère justifiée, si ce n'est par des facilités de remploi du bâtiment en cas de cessation de l'activité d'entrepôt logistique. Voir également la réponse à la recommandation n°4 concernant le surcoût occasionné par les terrassements très importants.

Pourquoi ne pas envisager l'implantation des cellules d'une hauteur de 24 mètres en partie basse du terrain en secteur AUb (zone au sud) et les cellules d'une hauteur de 15 mètres en partie plus haute, avec un niveau de dallage plus élevé ? L'intégration paysagère serait facilitée et les coûts de terrassement moins élevés.

4- Etude des principales pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Les appréciations du commissaire-enquêteur figurent en italiques.

4.1 Pièces administratives :

Le dossier « A » comprend la saisine du Tribunal Administratif de MELUN, la désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant, les arrêtés municipaux, certaines délibérations, les avis au public, les parutions dans la presse.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

La commune de DARVAULT a éprouvé quelques difficultés à constituer ces différents documents en raison de la méconnaissance de la procédure d'enquête publique environnementale ; ce qui explique en partie les manquements constatés dans la mise en œuvre de la procédure malgré l'aide du commissaire-enquêteur.

4.2 Note explicative :

La CCPN a passé commande de l'élaboration des documents nécessaires à la constitution du dossier soumis à l'enquête publique au bureau d'études ECMO qui dispose d'une agence à NEMOURS.

Cette note explicative comporte 15 pages ; elle est organisée en 5 chapitres : une introduction, une présentation générale de la commune, une présentation de l'objet de la modification de droit commun du PLU, l'analyse de l'environnement et des incidences, et les incidences sur les documents d'urbanisme.

Cette note comporte une annexe « cadrage environnemental » ; cette évaluation environnementale comporte 88 pages et est organisée en 7 chapitres : un résumé non technique, l'articulation du PLU avec les autres documents plans et programmes, l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement, le suivi de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU et description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation, la description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation, et une annexe (profils pédologiques).

Appréciations du commissaire-enquêteur :

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, ce qui d'ailleurs ne paraît pas être une date pertinente. 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. 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).

Ceci tend à confirmer que les documents ont dû faire l'objet de nombreux échanges avec les services instructeurs et avec la MRAe, et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une relecture sérieuse.

4.3. Pièces faisant partie de la modification n°2 :

Les changements envisagés dans le cadre de cette modification de droit commun concernent le règlement écrit et les OAP.

Les ajouts sont indiqués en police verte, les suppressions sont représentées en police rouge barrée.

4.3.1 Règlement écrit :

Certaines des modifications envisagées ont trait à une mise en conformité avec les évolutions législatives ou réglementaires : suppression du COS, le remplacement de la SHON par la surface de plancher, et la modification de la compétence en matière d'ICPE.

D'autres modifications projetées concernent : le déplacement de l'accès à la ZAC, la gestion des eaux pluviales, et la hauteur maximale des constructions.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Les modifications sont clairement présentées avec les codes couleur mentionnés à la page précédente. La prise en compte des évolutions législatives ou réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU est évidemment souhaitable. Le futur accès à la ZAC et la hauteur maximale des constructions feront l'objet d'un développement dans la suite de ce rapport. Par contre il est clair que la modification projetée du mode de gestion des eaux pluviales n'est pas conforme au SDAGE Seine-Normandie.

4.3.2 Orientations d'Aménagement Particulières de la Zone AUa,b,c :

Puisque le projet occupera les deux zones UAa et UAb, il est proposé de déplacer l'accès à la RD n°240 prévu au sud de la zone UAa (et déjà réalisé sous la forme d'un tourne à gauche) et de créer un accès sécurisé au nord-est de cette zone. Un giratoire est évoqué en page 7 de la note explicative.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

La modification de cet 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.

Une erreur matérielle est à corriger au paragraphe « réseau viaire » concernant les zones AUc1 et c2, car, en lisière est, la voie d'accès assure la liaison entre la RD n°403 (et non la RD n°40) et le chemin de la Barauderie.

4.4 Avis reçus des PPA

Fin juillet 2023, la commune a consulté les Personnes Publiques Associées tel que prévu aux articles L.132-7 et 9 du Code de l'Urbanisme.

Quatre (4) avis ont été reçus en mairie de DARVAULT avant l'ouverture de la présente enquête publique et ont été joints au dossier mis à la disposition du public :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile de France : pas d'observations à formuler,
- Préfet de Seine-et-Marne / DDT/STAC/UPTS : avis favorable sous réserves,
- Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France : avis défavorable,
- Département de Seine-et-Marne : avis favorable avec observations.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Dans son procès-verbal de synthèse de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a invité la commune à lui indiquer comment elle envisageait de prendre en compte tout ou partie de ces avis.

Suite au mémoire en réponse de la commune, l'étude détaillée de ces avis se trouve au chapitre 6.

4.5 : Avis de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et appréciations du C.E. :

L'avis délibéré de la MRAe en date du 4 octobre 2023 et le mémoire en réponse de la part de la commune de DARVAULT daté du début d'année 2024 figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Ces documents ont été analysés au chapitre 2.

4.6 Appréciation générale du dossier :

Compte tenu des évolutions du projet d'entrepôt depuis la rédaction de la note explicative et de l'évaluation environnementale annexée devront faire l'objet d'une actualisation et de compléments avant que le dossier ne soit soumis à l'approbation du conseil municipal de DARVAULT.

Afin de faciliter la compréhension du dossier, la présentation des photos et les cartes devrait être améliorée.

Certains articles du règlement pourraient être complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère et la végétalisation du site.

La modification du mode de gestion des eaux pluviales devra être annulée. Les incidences négatives du projet (notamment les dégradations potentielles des espaces agricoles ouverts et de l'entrée de ville, ainsi que l'exposition nouvelle des biens et des personnes aux risques technologiques) devraient faire l'objet d'une démarche ERC complémentaire.

Les études de trafic devront être actualisées. Le projet de création d'un accès sécurisé devra être finalisé avant que la modification envisagée du PLU soit examinée par le conseil municipal.

5- L'enquête publique

5.1 Déroulement de l'enquête publique :

Cette enquête publique était prévue du lundi 15 novembre 2024 à 9 heures au vendredi 31 mai 2024 à 17 heures, soit 32 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique,
- par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-5329@registre-dematerialise.fr
- et par formulaire web sur le site du registre dématérialisé

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal n°2024-11 du 9 avril 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.

5.2 Prolongation de l'enquête publique :

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.**

Voir pièce jointe n°10

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.

Voir pièce jointe n°11

Les formalités de publicité ont alors été entreprises sans délai.

Voir pièces jointes n°12 et n°13

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.

5.3 Participation du public :

Aucune consultation du dossier en mairie entre l'ouverture de l'enquête publique et la première permanence.

Aucune visite lors de la première permanence.

Aucune consultation du dossier en mairie entre la première et la deuxième permanence.

Deux personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la deuxième permanence.

Aucune consultation du dossier en mairie entre la deuxième et la troisième permanence.

Une personne est venue rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la troisième permanence.

Aucune consultation du dossier en mairie entre la troisième et la quatrième permanence.

Une personne est venue rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la dernière permanence, mais sa demande était sans rapport avec la présente enquête publique.

Par contre le site internet du registre dématérialisé a connu une importante fréquentation :

- 1849 visiteurs et 1180 téléchargements de documents.

Les documents les plus téléchargés sont la première parution dans le journal Le Pays Briard : 77 fois, et l'arrêté municipal n°2024-11 d'ouverture de l'enquête publique : 69 fois

5.3.1 Observations sur le registre papier ou par courrier :

Aucune observation n'a été consignée sur le registre papier déposé à la mairie de DARVAULT.

Une (1) contribution a été transmise par courrier déposé en mairie de DARVAULT le 7 juin 2024 à l'attention du commissaire-enquêteur. Ce courrier a été joint au registre papier.

Une copie de ce registre est jointe en annexe n°1.

5.3.2 Observations transmises par registre dématérialisé :

Huit (8) contributions ont été déposées via le registre dématérialisé (3 par email et 5 par formulaire web). Une copie du registre dématérialisé est jointe en annexe n°2.

5.4 Clôture de l'enquête publique :

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

5.5 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique :

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique a été remis à Monsieur le Maire de la commune de DARVAULT le 14 juin 2024.

Une copie de ce procès-verbal est jointe en annexe n°3.

A l'issue de cette enquête publique, Monsieur le Maire de DARVAULT a délivré le certificat d'affichage dont une copie se trouve en pièce jointe n°14.

5.6 Mémoire en réponse de la commune :

Le mémoire en réponse de la commune a été transmis par mail au commissaire-enquêteur en version « pdf » le 26 juin 2024, et en version définitive le 5 juillet 2024.

Une copie de ce mémoire en réponse est jointe en annexe n°4.

5.7 Prolongation du délai de remise du rapport par le commissaire-enquêteur :

Par courrier du 8 juillet 2024, j'ai sollicité un report du délai de remise de mon rapport ainsi que de mes conclusions motivées et avis, jusqu'au 25 juillet 2024 au plus tard (voir pièce jointe n°15).

6- Avis des PPA, réponses de la commune, et appréciations du C.E. :

Les réponses de la commune sont extraites du document intitulé « Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur » qui figure en annexe n°4.

6.1 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

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Réponse habituelle de la CMA pour ce type de projet !

6.2 Avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne :

SDRIF : le projet est compatible avec les orientations du SDRIF

Réponse de la commune :

La commune de Darvault prend note de cette comptabilité

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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

SCoT : 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 ».

Réponse de la commune :

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. Pour autant, le projet prévoit d'offrir un cadre agréable et de végétaliser les abords du site, à travers la plantation de haies végétales naturelles et d'arbres. Les principes de paysagement suivants seront développés :

- Création d'une trame arborée globale pour intégrer cet ensemble de bâtiments de grande échelle dans le paysage.
- Valorisation d'espaces continus végétalisés nécessaire au maintien d'une biodiversité.

- Gestion des eaux pluviales au travers de noues et de bassins d'infiltrations.
- Sélection d'une palette végétale d'essences locales adaptées.

Le site est bordé par plusieurs réservoirs de biodiversité. Le projet paysager vise à créer des liaisons entre les réservoirs tels que le bois de la croix et le bois Pimont (hors site) et les corridors situés dans la parcelle, à distance des activités qui ont lieu sur la parcelle en projet.

Ainsi, les espaces les plus ouverts sont implantés à proximité des bâtis (pelouses, prairies de fauche), et arbres – tige de grands gabarits. Ce sont aussi les espaces ayant une gestion plus soutenue (fauches plus fréquentes), afin de répondre aux impératifs d'usage (sécurité, image de l'entreprise, accès quotidiens).

En périphérie, une haie libre est créée avec des essences arbustives et champêtre denses.

Des arbres viendront étoffer cette haie tout en préservant quelques percées visuelles sous les arbres de haut jet prévus sur les espaces de stationnement. Ces arbres offriront une bonne surface de canopée afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les franges sont traitées par des plans visuels et paysagers qui mettent à distance le futur bâtiment par des rideaux végétaux.

De plus, comme indiqué dans l'avis de la DDT, la réalisation du projet sur la ZAC va entraîner une consommation d'environ 17 ha, à déduire de l'enveloppe globale de 49 ha fixée pour le pôle de Nemours. Bien qu'il ne relève pas de la procédure de modification de droit commun de procéder à un bilan global de la consommation foncière à destination d'activité sur le Pôle de Nemours, il est à noter que l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sur les communes constituant le Pôle de Nemours prévoit une consommation en extension de 33,6 ha. Autrement dit, la consommation foncière prévisible dans les documents d'urbanisme ne vient pas dépasser celle envisagée par le SCoT. Une analyse précise de cette consommation pourra être effectuée dans le cadre, soit de la révision en cours du PLU de Darvault, soit de la révision du SCoT.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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 car l'insertion du bâtiment dans le site est problématique.

PLU :

Règlement : les modifications [apporter au règlement écrit] n'appellent pas de remarques particulières, cependant il convient de préciser la nécessité d'une bonne intégration des bâtiments.

Réponse de la commune :

Rappelons dans un premier temps que le projet de centre logistique prévoit des aménagements paysagers divers, notamment la plantation de haies végétales, d'arbres et l'aménagement d'espaces verts. L'ensemble de ces éléments vient ainsi renforcer l'insertion paysagère du projet, d'autant que le site actuel est vierge de tout aménagement de ce type. Cela permettra *in fine* de penser la transition avec les espaces naturels et agricoles attenants. 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 ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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'accès à la zone a été modifié afin d'éviter de couper en deux le site. L'accès se fera par le nord avec un carrefour giratoire. 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.

Réponse de la commune :

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

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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.

Règlement de la ZAC :

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

Réponse de la commune :

La commune de Darvault tient compte de cette compatibilité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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 implantée sur le territoire de NEMOURS.

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La DDT n'a pas émis d'avis sur la pertinence de la procédure retenue pour faire évoluer le PLU de DARVAULT afin de permettre l'implantation du projet d'entrepôt porté par ALTAREA.

6.3 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.

1. 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.

Réponse 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.

Commentaire 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

2. 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.

Réponse de la commune :

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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

3. 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.

Réponse de la commune :

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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

4. 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.

Réponse de la commune :

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.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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.

5. 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.

Réponse de la commune :

La commune prend note de ce constat.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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

6. Divers :

Erreur matérielle :

le texte de l'OAP mentionne toujours une liaison entre la RD 40 et le chemin de la Barauderie. Hors la RD 40 ne passe pas par ce secteur, au contraire des RD 403 et RD 240.

Réponse de la commune :

Ce point sera corrigé.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette erreur matérielle a été évoquée par le commissaire-enquêteur à la page 22.

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.

Réponse de la commune :

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

Commentaire du commissaire-enquêteur :

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.

6.4 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.

Commentaire 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.

7- Examen des observations, réponses de la commune et commentaires du C.E. :

Les observations déposées sur le registre dématérialisé (site web et courriel) sont identifiées par la mention RD n°x, celles transmises par courrier sont identifiées par la mention C n°y.

Après examen des observations recueillies au cours de cette enquête publique et compte tenu du nombre important de sujets abordés, le commissaire-enquêteur a procédé à une répartition par rubriques et thèmes :

Rubrique « Généralités » :

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

Rubrique « Règlement » :

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

Rubrique « OAP » :

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

THEMES	OBJET	RD n°1 Mr BRIERE Vincent	RD n°2 Mr BRIERE Vincent	RD n°3 APRR	RD n°4 Mr BRIERE Vincent	RD n°5 Mr CANAULT (FDSEA)	RD n°6 Mr BRIERE Ludovic	RD n°7 Mr BRIERE Bernard	RD n°8 Président AFR Darvault	Cn°1 Mme COTTRON Josiane	Total Observations
GENERALITES											
Thème n°1	Demande documents	X									1
Thème n°2	Demande rendez-vous		X								1
Thème n°3	Publicité de l'enquête publique				X		X	X			3
Thème n°4	Réduction superficie de la ZAC							X			1
Thème n°5	Consommation des espaces agricoles				X		X	X		X	4
Thème n°6	Circulation des engins agricoles							X			1
REGLEMENT											
Thème n°7	Eaux pluviales				X					X	2
Thème n°8	Hauteur des bâtiments				X		X				2
Thème n°9	Production énergies renouvelables				X					X	2
Thème n°10	Performance énergétiques des constructions				X					X	2
Thème n°11	Matériaux et revêtements des constructions			X							1
OAP											
Thème n°12	Insertion paysagère et merlon				X		X			X	3
Thème n°13	Carrefour d'accès à la ZAC	X			X	X		X	X	X	6
Thème n°14	Accueil poids lourds				X						1
Thème n°15	Aire de covoiturage				X						1
Thème n°16	Desserte par ligne de bus				X						1
Thème n°17	Accès clôture		X								1
Thème n°18	Plantations , bandes végétalisées		X							X	2
Thème n°19	Pertinence de l'implantation d'entrepôt						X	X			2

Le thème n°13 relatif au carrefour d'accès à la ZAC a été évoqué 6 fois, viennent ensuite la consommation d'espaces agricoles (4 fois), la publicité de l'enquête publique et l'insertion paysagère (3 fois). Les autres thèmes ont été évoqués 1 ou 2 fois.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune de DARVAULT a choisi de répondre d'une manière individuelle à chacune des observations par de longs développements, ce qui entraîne nécessairement des répétitions dans les réponses.

7.1 Observation RD n°1 (Mr Vincent BRIERE) :

Comme vous le savez, je suis très intéressé par la ZAC. J'ai bien lu les documents et j'aimerais avoir des précisions concernant le rond-point. Il me semblait que les discussions des derniers mois avaient fait évoluer l'emplacement du rond-point (à la place du tourne-à-gauche actuel). Est-ce bien le cas ?

Je suis en train de préparer mon avis pour l'enquête publique en cours. Pour finir de le rédiger, je souhaiterais disposer de la copie de plusieurs documents.....

Réponse de la commune de DARVAULT :

L'accès au futur site logistique nécessite l'aménagement d'un nouveau carrefour, qui permette une circulation suffisamment sécurisée pour tous. Au regard des enjeux, du contexte environnants et des flux de circulation estimés, l'aménagement d'un giratoire semble la solution la plus adaptée.

A noter toutefois que depuis la diffusion des plans masse du projet de pôle logistique, le porteur de projet, la CC Pays de Nemours et l'Agence Routière Départementale de Seine et Marne ont engagé une réflexion pour ajuster la position de ce rond-point, afin de minimiser l'impact sur les terres agricoles. Le projet sera donc revu en suivant.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'implantation de l'accès sécurisé projeté fait toujours l'objet d'échanges entre les parties concernées : porteur du projet, commune, CCPN, et Département de Seine-et-Marne. Il est impératif de ne pas empiéter sur les terres agricoles.

Concernant la demande de documents formulée par Monsieur Vincent BRIERE, elle ne peut recevoir de réponse dans le cadre de la présente enquête publique. Le commissaire-enquêteur l'a transmise à Monsieur le Maire de DARVAULT.

7.2 Observation RD n°2 (Mr Vincent BRIERE) :

Mon père (Bernard BRIERE) est exploitant agricole sur Darvault et il exploite à titre précaire la parcelle ZL 91 qui est concernée par la modification du PLU. On aimerait vous rencontrer si possible sur place afin de vous faire part de nos remarques. Est-ce qu'un rendez-vous samedi vers 12h15 (soit juste après votre permanence en mairie) vous conviendrait ?.....

Réponse de la commune de DARVAULT :

Une demande de rendez-vous a été formulée ; une rencontre entre Messieurs BRIERE et le commissaire enquêteur a eu lieu lors de la 2^e permanence de ce dernier.

Aucune réponse n'est apportée par la commune.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Alors que je m'étais rendu sur le site concerné par le projet d'entrepôt le 25 mai 2024 avant la deuxième permanence, Monsieur Bernard BRIERE qui circulait sur la RD n°240 s'est arrêté pour me parler. Ensuite j'ai reçu Messieurs Bernard et Vincent BRIERE lors de cette permanence. A la suite de cet entretien, ils m'ont annoncé qu'ils déposeraient chacun une observation.

7.3 Observation RD n°3 (APRR – Mme COLLAUDIN) :

Le DPAC est inscrit au sein des zones Aua, Aub et Auc, appartenant à la ZAC de la Pierre levée. Cette traduction graphique n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

Toutefois, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-jointes les remarques que nous vous saurions gré de relayer auprès de la Commune afin qu'elles puissent être intégrées le cas échéant à la modification engagée. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLU réponde aux objectifs principaux suivants :

- Ne mette pas en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Ne réduise pas les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ;
- Ne restreigne pas la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

Nous souhaiterions vous rappeler la nécessité de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation proposée vis-à-vis du secteur AU a, b, c :

- En premier lieu, au regard des conditions d'implantation des constructions prévues par l'OAP, il est recommandé de prévoir une marge de recul de 50 mètres à partir de l'axe de l'autoroute pour les constructions non soumises à la loi BARNIER, sauf pour celles liées à l'activité autoroutière qui doivent pouvoir s'implanter librement à proximité de l'axe pour répondre aux besoins d'entretien, de gestion et de sécurisation.
- Maintenir des conditions d'accès aux clôtures autoroutières afin de permettre le traitement et l'entretien de ces dernières. Il s'agit par exemple de prévoir une bande non aedificandi et non clôturée.
- Enfin, il est nécessaire d'encadrer les conditions de constructibilité de la bande végétalisée prévue au Sud de la zone en évitant la plantation d'arbres à hautes tiges susceptibles de chuter sur le domaine (cette disposition devrait être traduite sur tous les abords du DPAC au sein des dispositions réglementaires) et en renforçant ses conditions d'aménagement.

Pour conclure, les risques de réverbération attachés aux abords du domaine public autoroutier devront également être encadrés dans l'OAP ou le règlement de la zone en interdisant l'utilisation de tout matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute.

Réponse de la commune de DARVAULT :

La commune prend note des remarques formulées par APRR qui répondent aux trois objectifs majeurs exposés dans l'avis.

Les remarques, pour rappel, concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquent sur les zones AUa, b et c.

- Concernant la marge de recul, aucune modification ne sera apportée sur ce point.

- Un point sera ajouté dans les OAP pour maintenir des conditions d'accès aux clôtures autoroutières, dans le cadre de leur traitement et entretien.
- Au sein du texte de l'OAP, dans la rubrique « paysage », un point sera ajouté pour éviter la plantation d'arbres de haute tige en limite directe avec le domaine autoroutier. A noter toutefois que pour des raisons d'insertions paysagères du futur bâtiment, des arbres de hautes tiges seront plantés plus en retrait de cette limite.
- Dans l'article 11 du règlement écrit, une disposition sera ajoutée : « en rive de l'autoroute, l'utilisation de matériaux ou revêtement potentiellement réfléchissant sera interdite » afin d'éviter tout risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur tient à préciser que l'autoroute A6 n'est pas directement concerné par le zonage AUa, b, c car il est situé sur la commune de NEMOURS. Seule une partie de l'aire de service dite « de Darvault » est située sur la commune de DARVAULT, au sud de la zone AUC occupée par l'entrepôt de la société STEF.

N'ayant pas de plan du projet ALTAREA, il est difficile pour le commissaire-enquêteur de se prononcer sur la pertinence du recul souhaité par APRR.

Sur les autres sujets abordés, les propositions de la commune semblent satisfaire aux demandes formulées par le concessionnaire de l'autoroute A6.

7.4 Observation RD n°4 (Mr Vincent BRIERE) :

Sur la forme :

La publicité faite par la Commune autour de l'enquête publique ne me convient pas totalement. Plusieurs points sont problématiques :

- l'arrêté de l'enquête publique prévoyait une publication sur le site Internet de la commune au moins 15 jours avant le lancement de l'enquête ce qui n'a pas été le cas. L'information (minimaliste qui plus est) a été publiée sur le site de la commune le 30/04 dans l'après-midi soit après le début de l'enquête publique.
- Publication dans le *Pays Briard* qui est un journal du Centre et du Nord de la Seine-et-Marne. Il y avait mieux à faire. La première publication date du 19 avril soit moins de 15 jours avant le début de l'enquête publique.
- Le journal municipal (*Darvault Infos*) distribué le 26/04/24 (soit quelques jours avant le début de l'enquête publique) ne mentionne pas la modification du PLU. Ce journal a été bouclé après la réunion de conseil du 8 avril et il était donc tout à fait possible de mentionner l'enquête publique dans le bulletin (ou d'ajouter une feuille volante dedans). Cette édition du *Darvault Infos* mentionne la remise en culture de la ZAC et le magazine de la communauté de communes a été distribué en même temps.
- A ma connaissance, le panneau lumineux à l'entrée de Darvault ne mentionne pas l'enquête publique. Les mesures de publicité obligatoires n'ayant pas été totalement faites, je demande la prolongation de l'enquête publique de 15 jours avec la tenue d'une réunion publique.

Depuis notre rencontre, il a été décidé de prolonger l'enquête de 8 jours ce qui est un bon compromis.

Sur le fond :

Sur la demande de modification du PLU, plusieurs points me dérangent :

- Problème des eaux pluviales : dans le règlement proposé, l'obligation de traitement sur la parcelle serait supprimée. Cependant, dans le document de la mairie en réponse à l'avis de la MRAe, cette proposition serait abandonnée. Quand est-il maintenant ? Evidemment, je suis totalement contre le rejet des eaux pluviales dans un bassin de l'autoroute étant donné que le bassin concerné déborde déjà.

- le rond-point proposé d'après les plans déborderait sur les terres agricoles. Ce qui conduirait à une nouvelle baisse de la surface agricole utile et ce qui n'est pas acceptable (découpe dans un champ qui compliquera le travail de l'exploitant). Le tourne à gauche actuel semble à garder plutôt que d'encore prendre toujours plus de terres agricoles (je soutiens l'avis de la chambre d'agriculture).
- Artificialisation des sols : entrepôt de 17 ha (près de 25 terrains de football), taille démesurée et sans multimodalité alors que c'est une orientation régionale (futur SDRIF-E) et (dans le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 en cours de discussions)
- Plutôt des « bonnes » terres pour Darvault. Un tel projet représente une perte de récolte importante : Un hectare fournit environ 7 tonnes de blé soit environ 35 000 baguettes de pain. Ainsi, les 17 ha du projet, c'est près de 600 000 baguettes de pain par an qui sont donc perdues.
- Une obligation de production d'énergie renouvelable devrait être incluse dans l'OAP. Le PCAET de la communauté de communes (contrairement à ce qu'indique l'étude environnementale, ce document a bien été adopté en 2020 et le bilan des 3 ans de ce document a été effectué en 2023) indique dans son action 25 : « S'assurer, dans les procédures de révision/élaboration de PLU, voire de modification, que les règles édictées dans le règlement ou les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) favorisent, entre autres :
 - La performance énergétique des constructions et des aménagements urbains (exemple d'actions : Imposer dans les procédures de ZAC la réalisation d'un îlot à haute performance énergétique, imposer un quota de production d'énergie renouvelable selon la taille ou le budget de l'opération ...)
 - Vu le nombre de salariés espérés et l'impact de cette construction, l'OAP devrait prévoir un espace de covoiturage et un arrêt de transport en commun. Le projet semble légèrement différent de celui rejeté par la Préfecture de 2019. A mon avis, il faudrait reprendre l'idée du parking poids lourds commun avec la STEF (extérieur au site donc) car il est anormal que les chauffeurs soient stationnés le long des routes comme c'est le cas actuellement. Ainsi, je souhaiterais (comme pour le dossier Lalique à Ury) améliorer les conditions d'accueil des poids lourds et de leurs chauffeurs par la création d'une aire de stationnement dédiée et avec local sanitaire. Le parking poids lourds prévu en 2019 servait aussi d'aire de covoiturage (depuis réalisé de l'autre côté de l'autoroute) et d'arrêt de bus. Il faudrait encourager les transports en commun (arrêt de bus qui pourrait également desservir la STEF) et encourager le covoiturage afin de réduire l'usage de la voiture individuelle.
 - Merlon paysager le long de la RD 240 qui n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'urbanisme (pourtant obligatoire pour un stockage de plus de 3 ans de déchets inertes)
 - Cet entrepôt haut (24m sur un tiers de la surface) va sensiblement modifier l'entrée de village et dégrader le paysage.

Réponse de la commune de DARVAULT :

Sur la forme :

La commune est consciente du manque de publicité concernant l'organisation de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLU de Darvault. C'est d'ailleurs pour cela, en partie, qu'il a été décidé en concertation avec le commissaire enquêteur de prolonger la durée de l'enquête, afin de laisser à tous la possibilité de s'exprimer sur ce dossier.

Sur le fond :

Concernant la gestion des eaux pluviales : comme mentionné au sein du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la modification du règlement concernant le traitement des eaux pluviales ne sera pas maintenue dans la version finale du dossier, pour son approbation. C'est-à-dire que sur ce point, le règlement écrit sera inchangé : les eaux pluviales seront traitées sur l'unité foncière du projet

Concernant le rond-point : depuis le montage du dossier de modification de droit commun n°2, le projet a quelque peu évolué, notamment sur la question des accès. L'aménagement d'un carrefour sécurisé pour faciliter l'accès au site fait notamment partie des points qui sont retravaillés actuellement entre le porteur de projet, la CC Pays de Nemours et l'Agence Routière Départementale. L'enjeu est d'éviter si possible l'empiètement sur les terres agricoles proches.

Concernant la consommation foncière : le fléchage du site pour le développement économique est connu et effectué depuis 2007, année de l'approbation du PLU de Darvault. Ce projet de pôle logistique est structurant à l'échelle du pôle de Nemours et de tout le Sud Seine-et-Marne de façon plus large ; le SDRIF a d'ailleurs identifié le pôle de Nemours comme une zone stratégique pour l'accueil de l'industrie logistique en Île-de-France. La position géographique stratégique de la commune, et la proximité avec l'autoroute A6 expliquent en partie le choix de développer un tel projet sur cet espace. Notons également que le site sera accessible pour les modes de transports doux (vélos, transports en commun), de façon à faciliter la venue des employés notamment.

Concernant l'impact agricole : il n'existe pas de mesures de compensation agricole, le projet ne relève pas de ce volet.

Concernant la production d'énergies renouvelables : l'OAP intègrera une disposition pour encourager et encadrer la production d'énergies renouvelables sur ce secteur.

Concernant l'aménagement d'un espace de covoiturage et d'un parking PL : La CCPN a relocalisé le projet d'aire de covoiturage de l'autre côté de l'autoroute A6 (à 490 mètres du site du projet, à vol d'oiseau), au niveau de la sortie d'autoroute. Cette aire de covoiturage est désormais en service.

Concernant le merlon paysager: un permis d'aménager a été délivré pour la constitution de ce merlon paysager, en rive de la RD 240 (PA 77-1562200001 signé le 9 septembre 2022).

Concernant la modification de l'entrée de ville : comme exposé précédemment, l'inscription du secteur en zones AIJa et AIJb est fixée depuis 2007, année de l'approbation du PLU de Darvault. Les modifications qui sont apportées dans le cadre de la procédure visent à adapter les dispositions réglementaires pour faciliter la réalisation du projet de pôle logistique. Celui porté par l'ALTAREA s'inscrit dans la continuité de l'entreprise STEF déjà existante sur le même secteur et, à une plus grande échelle, dans la poursuite des espaces aménagés à vocation économique sur Nemours, dans la perspective de l'aménagement d'un pôle économique majeur à l'échelle du Sud Seine-et-Marne. Compte tenu de ces éléments, la façade urbaine est donc amenée à évoluer dans les années à venir, en suivant pourtant un principe général de concentration des activités sur un même secteur.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sur la forme :

Malgré plusieurs interventions du commissaire-enquêteur, le planning prévisionnel de mise à disposition des documents et des premières parutions dans la presse n'a pas été respecté. C'est pourquoi, après échange avec la commune, le commissaire-enquêteur a décidé de prolonger l'enquête publique de huit jours.

En parallèle aux dispositions réglementaires, la commune a diffusé l'information sur ses réseaux sociaux. La publication dans le journal local « Darvault Infos » aurait été un plus.

Sur le fond :

Gestion des eaux pluviales : par son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (document faisant partie du dossier d'enquête publique), la commune a décidé de renoncer à modifier le mode de gestion des eaux pluviales.

Rond-point : l'accès sécurisé à la ZAC fait toujours l'objet d'études conjointes par le porteur du projet, la CCPN et les services du département de Seine-et-Marne.

Consommation foncière : ce fait a été entériné par l'approbation du PLU ; donc, à terme, cette consommation était devenue inéluctable, sauf procédure de révision du document d'urbanisme communal.

Impact agricole : une procédure d'urbanisme ne permet pas ce type de compensation ; de plus les parcelles concernées ont déjà fait l'objet d'une cession ou d'une expropriation.

Energies renouvelables : les dispositions de l'article AUa,b n°11 du règlement écrit et le paragraphe « Enjeux et objectifs » de l'OAP doivent être renforcés

Espace de covoiturage et parking PL : même si une aire de covoiturage a été créée et est en service du côté ouest de l'autoroute A6, il serait pertinent de créer une nouvelle aire dédiée au personnel de STEF et du futur centre logistique car la liaison « piétons » avec l'aire actuelle ne semble pas très sécurisée surtout de nuit.

Pour ce qui concerne le stationnement des poids lourds en attente de l'ouverture du site, voir page 29 le commentaire du commissaire-enquêteur. Des dispositions d'accueil sont à envisager en fonction du mode de fonctionnement du site et de ses horaires d'ouverture et fermeture ; en l'absence d'un dispositif d'accueil adapté, il y a un risque de stationnement dangereux et de dépôts sauvages de détrit.

Merlon paysager : les matériaux qui ont stockés pour constituer ce merlon sont destinés à être réemployés lors des travaux de terrassements du site, terrassements qui seront nécessaires si le niveau unique de dallage de l'entrepôt est approuvé dans le cadre de la présente modification du PLU.

Modification de l'entrée de ville : il est certain que la réalisation d'une zone artisanale et commerciale aurait été plus facile à intégrer dans le paysage et aurait eu moins d'impact visuel. Sans douter de la volonté du porteur de projet d'apporter le plus grand soin à l'insertion paysagère de l'entrepôt, il faut bien reconnaître qu'il est difficile de masquer un bâtiment haut de 24 mètres.

7.5 Observation RD n°5 (Mr Henry CANAULT) :

je suis le représentant du syndicat FDSEA cantonal de Nemours et je voudrais vous informer que la profession agricole est contre la modification du carrefour car ce carrefour empiète sur une zone agricole remembrée ZL 48 (lieu dit la Mardelle) coté EST du projet.

Nous voudrions que l'aménagement du carrefour n'empiète pas sur une zone agricole et que l'aménagement soit fait sur la zone du projet.

Nous vous signalons que les plans utilisés pour cette enquête publique ne sont pas mis à jour (vous travaillez sur des plans datant d'avant 1998) .

Merci de tenir compte de cette demande.

Réponse de la commune de DARVAULT :

L'aménagement d'un rond-point semble nécessaire pour sécuriser l'accès au futur pôle logistique, sans compromettre la circulation la RD 2040. Des échanges sont en cours entre le porteur de projet, la CC Pays de Nemours et l'Agence Routière Départementale pour parfaire l'emplacement de cet aménagement, et ainsi éviter la consommation d'espaces agricoles.

Les plans cadastraux qui servent de fond aux OAP sont effectivement anciens. Pour autant, la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU ne vise pas à remettre à jour le cadastre. Cela sera fait dans le cadre de [a procédure de révision du PLU de Darvault qui est en cours.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette observation relative à l'aménagement d'un rond-point d'accès au futur pôle logistique émise par un représentant syndical du monde agricole rejoint les observations RD n°1, n°4, n°6, n°7, n°8 et C n°1 ; le commissaire-enquêteur s'est déjà exprimé sur ce thème.

Rappel du commentaire du C.E. page 31 : 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.

7.6 Observation RD n°6 (Mr Ludovic BRIERE) :

Je suis un enfant du village et co-gérant d'une exploitation agricole située à Darvault.

Tout d'abord, je m'étonne de la faible publicité faite autour de ce projet et de la modification de PLU. Au delà du problème de la publication dans un journal de la région de Coulommiers, la communication a dans l'ensemble été assez limitée :

- Le Facebook de la commune mentionne l'enquête publique et la modification de PLU, mais pas le but de celle-ci.
- Le petit journal de la commune n'en fait aucune mention et ne présente pas le projet d'entrepôts aux habitants de Darvault. C'est dommage, il me semble que c'est le meilleur moyen de toucher les habitants de la commune et de leur permettre de faire entendre leur voix.
- Au final, combien d'habitants de Darvault savent que l'enquête publique en cours concerne une modification de PLU pour pouvoir construire des entrepôts de 24m de haut?
- D'autre part, je m'interroge sur la nécessité du projet. Il me semble qu'avant toute artificialisation de sol, il convient déjà de bien utiliser les zones artificialisées sous-exploitées et il y en a déjà sur le territoire de Nemours.
- Par ailleurs, il me semble assez contradictoire de vouloir implanter des entrepôts sur le territoire de la commune alors que M. Parigi, président du conseil départemental a déclaré le 23/06/24 ne plus vouloir d'éoliennes et d'entrepôts logistiques sur le territoire seine et marnais.
- Pourquoi monter un projet qui va à l'inverse de la volonté exprimée par le président du conseil départemental ?
- Si jamais ce projet devait malgré toutes les réserves exprimées se réaliser, il me semble primordial de ne pas empiéter davantage sur la terre agricole. Une surface a déjà été expropriée en 2005, les aménagements d'accès aux entrepôts doivent s'y tenir. J'imagine mal un projet mené par la vice-présidente de région, en charge de l'agriculture artificialiser davantage de terres agricoles et dénaturer un champ pour une réalisation aussi futile qu'un rond point.

Réponse de la commune de DARVAULT :

La commune est consciente du manque de communication relatif à l'enquête publique pour la présente procédure de modification de droit commun. Cela a notamment justifié la prolongation de l'enquête publique, par rapport au délai initialement fixé.

Le développement du projet logistique à Darvault n'est pas en contradiction avec l'objectif plus large de densification du tissu urbain et de mobilisation des friches et espaces vacants à vocation économique, sur le pôle de Nemours. Toutefois, le développement d'un tel projet nécessite des emprises foncières importantes, ce qui ne peut pas être effectué sur d'autres secteurs de la Communauté de communes. Le choix de la commune de Darvault, outre la disponibilité foncière, est stratégique sur le plan géographique, car le site bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A6, qui figure comme un critère de choix pour le développement de ce type d'activité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pour ce qui concerne la diffusion de l'information relative à cette enquête publique, cette contribution rejoint les observations RD n°4 et n°7. Le commissaire-enquêteur a déjà commenté ce thème, se reporter à la page 38.

La création de la ZAC de la Pierre Levée portée conjointement par les communes de NEMOURS et de DARVAULT date de 2007. Depuis beaucoup de changements sont intervenus notamment dans la conception de l'urbanisme, mais cette ZAC a été maintenue dans le SDRIF (actuel et futur) et est relativement compatible avec le SCOT Nemours-Gâtinais. La démarche semble donc irréversible.

Pour conclure, le commissaire-enquêteur est tenu à un devoir de réserve ; il ne répond donc pas à des considérations politiques, locales ou non.

7.7 Observation RD n°7 (Mr Bernard BRIERE) :

Suite à mon entretien avec le Commissaire Enquêteur le 25 mai 2024 je viens rapporter mes réflexions concernant la modification du PLU.

Comme vous le savez, je dispose d'un bail précaire sur la parcelle ZL 91 et j'aimerais que la taille de la ZAC soit réduite (jusqu'au chemin de Cherelles) afin de limiter l'artificialisation des sols et de pouvoir continuer à exploiter cette parcelle qui est de bonne qualité. Pourquoi un tel projet d'une telle ampleur alors que lors d'une assemblée en date du 23 mai 2024 Monsieur le Président du Conseil Départemental s'est dit contre tout nouvel entrepôt logistique en Seine et Marne devant un auditoire composé d'élus et de M. le Préfet ? Pourquoi ne pas faire un projet plus petit qui serait susceptible d'intéresser des entreprises locales ou à taille humaine ?

D'autre part, un permis de construire a été accordé pour un nouveau bâtiment à la STEF, et à ce jour, le bâtiment n'est pas construit. Les nouveaux entrepôts qui doivent être construits sont destinés à la location de locaux. Je tiens à vous préciser que sur la Seine et Marne il y a 117 entrepôts en attente de loueur et dans le Loiret qui est tout proche il y en a aussi.

Par ailleurs, je suis contre l'expropriation de nouvelles terres agricoles supplémentaires qui ont été remembrées en 1998 pour la création d'un rond-point alors qu'il peut être réalisé au niveau du tourne à gauche. Il ne faut pas réaliser un rond-point comme celui de la D 403 (ex terrain Poulaillon qui a massacré plusieurs parcelles de terre attenantes). Ce n'est pas ça qui réglera le trafic routier sur la déviation qui va être très dense. Il ne faut pas oublier que la déviation a déjà causé la mort de 2 personnes et un accrochage dernièrement (jeudi soir 30 mai) donc plus de trafic plus de danger.

Enfin, la communication faite pour l'enquête publique a été limitée. L'annonce a été publiée dans le Pays Briard. Ce n'est pas le journal le plus lu dans la région. Le petit journal de la Commune a été distribué au début de l'enquête publique. A ce sujet, aucune information je pense qu'il aurait été judicieux de mettre un flyer pour expliquer le projet ou une réunion publique.

A mon avis la majorité de la population ne sait pas que la modification porte sur une modification pour autoriser une future construction d'entrepôts logistiques d'une hauteur de 24 mètres.

Pour moi, Darvault est en train de perdre tout son caractère rural.

Réponse de la commune de DARVAULT :

Le projet de pôle logistique est porté depuis le début des années 2010, sur la commune de Darvault. Il s'agit-là d'un projet global, pensé à l'échelle de l'intégralité du Sud du département de Seine-et-Marne, dans une perspective de développer cette filière sur le territoire, au regard de la localisation géographique stratégique de l'emplacement (à proximité du croisement de trois régions : Île-de-France, Centre-Val de Loire, Bourgogne-Franche Comté, et à proximité de l'un des axes autoroutiers les plus importants de métropole).

Ce projet permettra de massifier du stockage de marchandise en utilisant des équipements techniques très performants de type transstockeur. Ce type d'équipement est aujourd'hui particulièrement plébiscité.

Concernant le rond-point, le porteur de projet a pris en compte les problématiques liées à l'empiètement du projet initial sur des terres agricoles. Pour limiter les incidences sur l'activité agricole, des réflexions sont en cours, avec l'Agence Routière du Départementale pour revoir le positionnement de ce rond-point. Le projet sera ajusté en suivant.

Il est également fait mention de l'opposition du président du Conseil Département de Seine-et-Marne aux projets logistiques sur le territoire départemental ; à noter cependant que le Département a rendu, en date du 20 octobre 2023, un avis favorable avec des observations sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Darvault.

Enfin, quant à la publicité relative à l'enquête publique, la commune est consciente des erreurs commises. Cela a notamment conduit à la prolongation de la durée de l'enquête publique, de telle sorte que chacun puisse prendre connaissance du dossier et s'exprimer si besoin.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pour ce qui concerne la diffusion de l'information relative à cette enquête publique, cette contribution rejoint les observations RD n°4 et n°6. Le commissaire-enquêteur a déjà commenté ce thème, se reporter à la page 38.

La problématique de l'aménagement d'un accès sécurisé fait toujours l'objet d'études entre les services du Département de Seine-et-Marne, le porteur de projet et le CCPN. Ce sujet est très prégnant !
Compte tenu de l'évolution de la doctrine en matière d'urbanisme et des dispositions contenues dans les documents SDRIF et SCoT d'ordre supérieur au PLU, une extension de la ZAC ne semble pas d'actualité. Une réduction de la superficie de la ZAC par exclusion de la parcelle cadastrée section ZL n°91, parcelle exploitée à titre précaire par Monsieur Bernard BRIERE, ne semble pas envisagée actuellement par la CCPN.
Le permis de construire nouvellement délivré à l'entreprise STEF n'a rien à voir avec la modification du PLU faisant l'objet de la présente enquête publique.

7.8 Observation RD n°8 (Association Foncière de Remembrement de DARVAULT) :

Nous sommes contre une nouvelle emprise de terre agricole pour effectuer un rond-point en haut de la déviation. Celui-ci peut être réalisé au niveau du tourne à gauche.

L'AFR souhaiterait savoir comment les agriculteurs vont pouvoir accéder dans les parcelles restantes au nord de la ZAC avec leur matériel.

De plus, ce nouvel entrepôt (en plus de la STEF et son futur agrandissement) va générer une hausse importante du trafic routier notamment sur les départementales. Inévitablement cela va perturber le trafic des engins agricoles qui est déjà souvent compliqué. Nous souhaiterions qu'un plan de circulation agricole soit effectué (le nouveau SDRIF prévoit dans sa nouvelle orientation réglementaire 95 que les documents d'urbanisme doivent intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles).

Réponse de la commune de DARVAULT :

L'aménagement d'un rond-point semble nécessaire pour sécuriser l'accès au futur pôle logistique, sans compromettre la circulation la RD 2040. Des échanges sont en cours entre le porteur de projet, la CC Pays de Nemours et l'Agence Routière Départementale pour parfaire l'emplacement de cet aménagement, et ainsi éviter la consommation d'espaces agricoles.

De plus, le PLU peut intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des engins agricoles sur le territoire. A l'échelle de la procédure de modification en cours, il semble désormais trop tardif d'intégrer ce point. Cependant, la commune étant en cours de révision de son PLU, il est vivement conseillé à l'AFR de Darvault de faire remonter ses besoins et d'identifier les secteurs problématiques pour la circulation, de telle sorte qu'un itinéraire pour la circulation agricole soit identifié et inscrit réglementairement parlant (ex : création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un contournement agricole).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pour information, Monsieur Bernard BRIERE est le président de cette AFR.

Le thème de l'aménagement d'un rond-point et de son emprise a déjà été abordé dans les observations RD n°1, n°4, n°5, n°7 et le sera par l'observation C n°1. Cet aménagement cristallise l'opposition de la profession agricole et doit faire l'objet d'études très approfondies et d'une concertation soignée entre les diverses parties.

La circulation des engins agricoles est aussi un sujet d'inquiétude pour la profession ; le sujet doit être abordé dans le cadre de la révision en cours du PLU car il ne peut trouver de solution par la procédure de la modification de droit commun en cours.

7.9 Observation C n°1 (Mme COTTRON) :

Quel projet environnementale.

L'entrée du village va être modifiée et dégrader le paysage.

Merlon paysager le long de la RD 240 n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'urbanisme, pourtant obligatoire pour un stockage de plus de 3 ans de déchets inertes.

Pourquoi cette artificialisation des sols démesurée de 17 ha , qui représente des pertes de terres agricoles et sans multimodalité alors que c'est une orientation régionale. (SDRIF-E)

Le rond point ne devrait pas dépasser les terres agricoles afin de ne pas empiéter sur le travail de l'exploitant.

Il est important de ne pas planter de pins afin d'éviter une propagation alentour. Nous traitons déjà sur Darvault et en forêt avec obligation nationale préfectorale de limiter l'impact de cette espèce invasive et dangereuse que sont les processionnaires, compte tenu qu'il y en déjà beaucoup trop sur l'autoroute du sud A6.

Arrêté national contre la lutte des processionnaires décret 2022-686 de 2022.

Comment résoudre le problème des eaux pluviales ? Dans le règlement proposé l'obligation de la parcelle serait supprimée alors pourquoi en réponse de l'avis MRAe cette proposition serait-elle abandonnée.

Désaccord total contre le rejet des eaux pluviales dans le bassin de l'autoroute déjà saturé.

Imposer un quota de production d'énergie renouvelable. Quel sera la performance énergétique du bâtiment ? La réalisation d'un îlot énergétique pourrait être envisagée.

En souhaitant que vous teniez compte et preniez en considération ces interrogations et propositions, recevez l'expression de mes sincères respects. Jcottron FNE77

Réponse de la commune de DARVAULT :

Les éléments ci-dessous viennent répondre aux différents points soulevés par Mme COTTRON dans sa remarque :

Le projet qui va être réalisé à la suite de l'approbation de la procédure de modification de droit commun n°2 va effectivement conduire à une modification du paysage sur ce secteur. Toutefois, la procédure en tant que telle ne vient pas générer une nouvelle consommation d'espaces agricoles, c'est-à-dire qu'il n'est pas prévu d'étendre la zone AU à vocation économique ; pour rappel, les espaces inscrits en zone AUa et AUb le sont depuis l'approbation du PLU, c'est-à-dire depuis le 27 juin 2007. La procédure n'a finalement pour objectif que d'adapter les dispositions règlementaires déjà en place afin de faciliter la réalisation d'un projet économique porteur pour le territoire. De plus, le projet s'inscrit dans la continuité de celui déjà réalisé par l'entreprise STEF sur la même zone.

Le point de vigilance sur les essences végétales utilisées est pris en compte ; à ce titre et pour information. il est prévu dans le cadre du projet la plantation d'une palette végétale d'essences locales adaptées, essences végétales qui seront précisées dans le cadre de la demande de permis de construire du projet.

Entre la réalisation technique du dossier de modification de droit commun n°2 et l'enquête publique, le projet a évolué. En témoigne notamment la question de la gestion des eaux pluviales où il a notamment été fait le choix, au final, de maintenir le règlement dans sa version actuelle. Ainsi, les eaux pluviales seront totalement infiltrées sur la parcelle, sans rejets extérieurs.

Enfin, concernant la production d'énergie renouvelable, il est prévu l'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture et en ombrière de parking. Ces dispositions seront précisées dans le cadre de la demande de permis de construire du projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La plupart des sujets évoqués par Madame COTTRON ont déjà été abordés précédemment par les autres intervenants, et notamment par l'observation RD n°4 de Monsieur Vincent BRIERE. Ils ont reçu des réponses de la commune et ils ont été commentés par le commissaire-enquêteur.

Donc pour rappel :

Modification de l'entrée de ville : il est certain que la réalisation d'une zone artisanale et commerciale aurait été plus facile à intégrer dans le paysage et aurait eu moins d'impact visuel. Sans douter de la volonté du porteur de projet d'apporter le plus grand soin à l'insertion paysagère de l'entrepôt, il faut bien reconnaître qu'il est difficile de masquer un bâtiment haut de 24 mètres.

Merlon paysager : les matériaux qui ont stockés pour constituer ce merlon sont destinés à être réemployés lors des travaux de terrassements du site, terrassements qui seront nécessaires si le niveau unique de dallage de l'entrepôt est approuvé dans le cadre de la présente modification du PLU.

Artificialisation des sols et consommation foncière : ce fait a été entériné par l'approbation du PLU ; donc, à terme, cette consommation était devenue inéluctable, sauf procédure de révision du document d'urbanisme communal.

Rond-point : l'accès sécurisé à la ZAC fait toujours l'objet d'études conjointes par le porteur du projet, la CCPN et les services du département de Seine-et-Marne.

Gestion des eaux pluviales : par son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (document faisant partie du dossier d'enquête publique), la commune a décidé de renoncer à modifier le mode de gestion des eaux pluviales.

Energies renouvelables : les dispositions de l'article AUa,b n°11 du règlement écrit et le paragraphe « Enjeux et objectifs » de l'OAP doivent être renforcés

Nouveau sujet :

Plantations et lutte contre les chenilles processionnaires des pins : l'autoroute A6 est un vecteur de propagation de cette espèce dont la prolifération constitue une menace pour la santé humaine selon le décret n°2022-686 du 25 avril 2022. Il convient de se référer aux articles D.1338-1 à D.1338-3 et R.1338-4 à R.1338-10 du Code de la Santé Publique.

8- Questions du commissaire-enquêteur et réponses de la commune :

Les réponses de la commune sont extraites du document intitulé « Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur » qui figure en annexe n°4

8.1 Dénomination et destination de la ZAC :

Cette abréviation que l'on retrouve à de nombreuses reprises dans le dossier désigne des dénominations différentes :

- Page 5 de la notice explicative : Zone d'Aménagement Concerté
- Page 14 de la notice explicative : Zone d'Aménagement Commercial
- Page 84 de l'Atlas des zones d'activités de la CC Pays de Nemours : Zone d'Activités Commerciales.

A la page 34 du règlement du PLU (Chapitre I – présentation de la zone), il est mentionné :*destinés à accueillir des entreprises artisanales, industrielles et commerciales et des constructions à usage d'hébergement collectif.*

L'aménagement de la zone étant maintenant de la compétence de la CCPN, son statut a t'il été modifié ?

Réponse de la commune :

La CC Pays de Nemours est compétente en matière de développement économique ; ainsi, la question de l'aménagement du secteur de la Pierre Levée à Darvault lui revient. La convention publique d'aménagement de la ZAC a été prorogée par délibération du Conseil Communautaire du Pays de Nemours en date du 9 février 2017. Ainsi, le statut de la ZAC n'a pas évolué.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur constate qu'aucune activité artisanale ou industrielle ainsi qu'aucune construction à usage d'hébergement collectif ne seront implantées sur la ZAC de la Pierre Levée qui devient uniquement dédiée à l'activité logistique (entreposage ou stockage frigorifique).

8.2 Atlas des zones d'activités (pages 84 à 90):

Les secteurs AUa et AUb ne sont pas représentés. Pour quelle raison ?

Réponse de la commune :

Il semblerait que les secteurs AUa et AUb du PLU de Darvault n'aient pas été intégrés à l'Atlas des zones d'activités dans la mesure où cette zone est, comme son nom l'indique, à urbaniser. C'est-à-dire que les aménagements sont aujourd'hui inexistantes, ce qui rend compliqué la comptabilisation de ces espaces dans la proportion des espaces fonciers économiques à mobiliser.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette interprétation ne convainc pas le commissaire-enquêteur, ces deux secteurs font partie de la ZAC au même titre que le secteur AUc occupé par la société STEF.

8.3 Aliénation de la voie communale n°9 dite de Nemours à Cherelles :

Afin de procéder à la réunion des deux secteurs AUa et AUb, il faudra suivre la procédure prévue au Code Rural et de la Pêche Maritime (constat de la désaffectation et déclassement du domaine public).

Réponse de la commune :

La commune de Darvault a d'ores et déjà engagé une procédure d'aliénation de la voie communale n°9. Un géomètre a été mandaté pour accompagner la commune dans cette procédure.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ce point aurait pu être évoqué dans la note explicative.

8.4 : Gestion des eaux usées :

Ce sujet n'est pas abordé dans le dossier ; comment est prévu le raccordement au réseau collectif ?

Réponse de la commune :

Pour rappel, la commune a engagé une procédure de modification de droit commun de son PLU, et non une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cela explique notamment l'absence d'informations plus précises sur le sujet.

La gestion des eaux pluviales du centre logistique a été pensée pour aller au-delà des objectifs du SDAGE Seine Normandie 2022-2027.

Les eaux pluviales seront totalement infiltrées sur la parcelle sans rejets extérieurs.

Les bassins sont calculés pour collecter et traiter des pluies de 10mm et surtout des événements de type trentennal et centennal en respectant les temps de vidanges indiqués dans le SDAGE Seine Normandie.

Les ouvrages seront vérifiés afin qu'ils puissent retenir une pluie centennale et même un peu plus avec des temps de vidanges inférieur à 24h pour les pluies de 10mm, inférieurs à 42h pour les pluies trentennales et 72h pour les centennales.

En conséquence, le règlement du PLU de Darvault ne sera pas modifié sur ce point.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La question posée par le C.E. concernait les eaux usées, sujet non traité dans le dossier. La réponse est inadaptée puisqu'elle traite des eaux pluviales. Malgré une relance par courriel du 27 juin 2024, le commissaire-enquêteur n'a pas obtenu d'autre réponse. La manière dont sera réalisé le raccordement au réseau collectif d'eaux usées (tel que prévu par le règlement écrit) reste indéfinie.

Dans l'étude d'impact réalisée à la demande de PITCH IMMO en 2018 et figurant dans les échanges entre la commune et la MRAe, il est mentionné un raccordement des eaux usées à la station d'épuration de SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS. Toutefois la manière dont sera réalisé ce raccordement n'est pas précisée ; par refoulement jusqu'aux réseaux EU existants dans la ZAC des Hauteurs du Loing ? N'y a-t-il pas une autre possibilité : se raccorder aux réseaux existants sur NEMOURS après réalisation d'un fonçage sous l'autoroute A6 ?

Les rejets ne seraient pas des eaux « industrielles » mais des eaux « vannes » de qualité assimilables à des eaux usées domestiques.

8.5 Niveau unique du rez-de-chaussée de l'entrepôt :

Compte tenu de la pente du terrain, la suppression de l'épannelage prévu à la deuxième phrase du premier paragraphe de l'article 7 du règlement du PLU afin de réaliser un entrepôt dont tout le rez-de-chaussée sera au même niveau va entraîner d'importants travaux de terrassements en remblais et déblais.

Le dossier ne fournit aucune information sur ce sujet ; il serait judicieux et souhaitable argumenter sur ce point en fournissant des coupes longitudinales et transversales du projet.

Réponse de la commune :

Un stock de bons matériaux est présent sur le nord de la parcelle en merlon. Il provient du chantier réalisé pour STEF. Ces matériaux seront réutilisés pour le projet (le terrain est en pente) afin de réaliser un équilibre des terres et d'éviter des apports extérieurs. Les coupes seront fournies dans le dossier de demande de permis de construire du projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La réponse littérale de la commune, tributaire des éléments communiqués par la CCPN et/ou le porteur du projet, n'est guère satisfaisante. Les coupes souhaitées et une estimation des mouvements de terre restent souhaitables pour mieux appréhender l'impact du niveau unique de dallage.

Ceci pose à nouveau la question de la pertinence de la procédure de modification de droit commun pour adapter le PLU au projet.

Généralement la hauteur des bâtiments est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel s'il est en pente. Dans le cas présent, comment sera-t-il mesuré ? A partir du niveau de la plateforme ? Ce point devra être précisé dans le règlement.

9- Bilan de la procédure d'enquête publique :

Il ressort de ce qui précède que cette enquête publique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur, des prescriptions règlementaires et des modalités définies par les arrêtés municipaux n°2024/11 du 9 avril 2024 et n°2024/19 du 27 avril 2024, sauf en ce qui concerne la mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune et les premières parutions dans la presse locale .

Les prescriptions édictées par les arrêtés municipaux cités précédemment concernant :

- l'affichage de l'avis d'enquête publique et de la prolongation,
- la tenue du dossier et du registre d'enquête papier à la disposition du public,
- la possibilité de déposer des observations de manière dématérialisée,
- la présence du commissaire-enquêteur aux permanences prévues aux arrêtés municipaux,
- et les délais règlementaires de la période d'enquête publique

ont été respectées.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans aucun incident ; les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier et/ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

10- Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé mais indissociable de ce rapport et de ses pièces jointes.

Ce rapport comporte 48 pages numérotées de 1 à 48

Fait à AVON le 18 juillet 2024

**Le commissaire-enquêteur
Jean BAUDON**

