

## **Enquête publique**

**préalable à la déclaration du projet d'éco-quartier des Clos sur la commune de Charny et à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme**

### **Rapport du commissaire enquêteur**

#### **Sommaire**

- **1- Objet de l'enquête (p 2)**
- **2- La nature du projet (p 2)**
- **3- Cadre juridique (p 6)**
- **4- Organisation et déroulement de l'enquête (p 7)**
- **5- L'avis des différents services (p 9)**
- **6- Le dépouillement des observations, courriers électroniques et des échanges lors des permanences (p 10)**
- **7- Avis du commissaire enquêteur sur les observations (p 15)**
- **8 -Analyse du dossier quant à l'intérêt général du projet (p 21)**
- **9- Avis du commissaire enquêteur sur l'opération projetée (p24 et 25)**



## **Enquête publique**

### **préalable à la déclaration du projet d'éco-quartier des Clos sur la commune de Charny et à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme**

#### **Rapport du commissaire enquêteur**

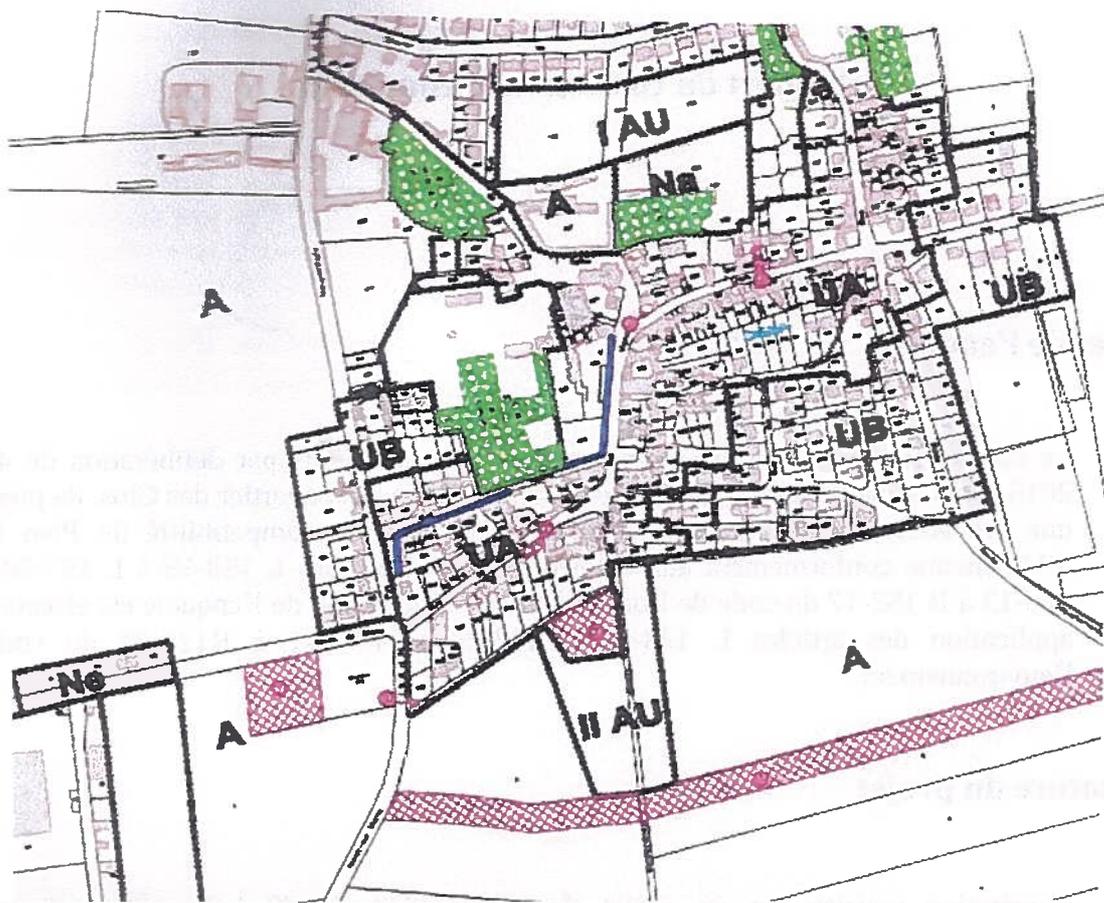
##### **1 - Objet de l'enquête**

Le conseil municipal de la commune de Charny a décidé, par délibération du 4 juin 2015, dans le cadre de l'opération de construction de l'écoquartier des Clos, de prescrire une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des l'articles L 153-53 à L 153-58 et R 153-13 à R 153-17 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête est effectuée en application des articles L 123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement.

##### **2 - La nature du projet**

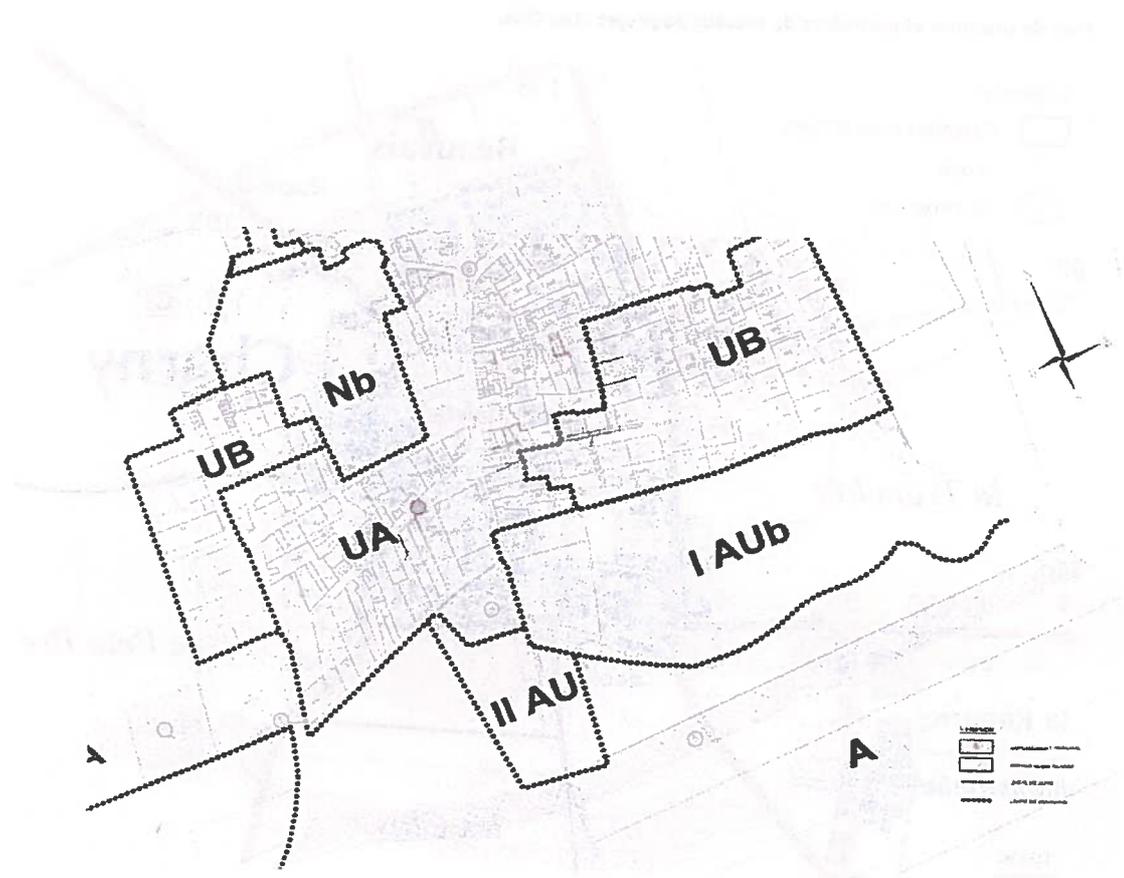
L'opération consiste en un projet de construction de 40 logements sociaux, 35 appartements et 16 maisons individuelles en accession sociale à la propriété, l'aménagement de 26 lots à bâtir, la réalisation d'un parcours de santé, d'un pôle médical et d'espaces publics. Le projet est prévu en majeure partie sur une zone classée A (réservée à l'agriculture) et partiellement sur une zone IIAU dans le PLU actuel. La mise en compatibilité consiste à classer l'ensemble en IAU.

# Plan Local d'urbanisme actuel



Le projet est situé à proximité du centre de la commune (centre commercial et des écoles). Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées N° 22, N° 23, N° 24, N° 25, N° 26, N° 27, N° 28, N° 29, N° 30, N° 31, N° 32, N° 33, N° 34, N° 35, N° 36, N° 37, N° 38, N° 39, N° 40, N° 41, N° 42, N° 43, N° 44, N° 45, N° 46, N° 47, N° 48, N° 49, N° 50, N° 51, N° 52, N° 53, N° 54, N° 55, N° 56, N° 57, N° 58, N° 59, N° 60, N° 61, N° 62, N° 63, N° 64, N° 65, N° 66, N° 67, N° 68, N° 69, N° 70, N° 71, N° 72, N° 73, N° 74, N° 75, N° 76, N° 77, N° 78, N° 79, N° 80, N° 81, N° 82, N° 83, N° 84, N° 85, N° 86, N° 87, N° 88, N° 89, N° 90, N° 91, N° 92, N° 93, N° 94, N° 95, N° 96, N° 97, N° 98, N° 99, N° 100, N° 101, N° 102, N° 103, N° 104, N° 105, N° 106, N° 107, N° 108, N° 109, N° 110, N° 111, N° 112, N° 113, N° 114, N° 115, N° 116, N° 117, N° 118, N° 119, N° 120, N° 121, N° 122, N° 123, N° 124, N° 125, N° 126, N° 127, N° 128, N° 129, N° 130, N° 131, N° 132, N° 133, N° 134, N° 135, N° 136, N° 137, N° 138, N° 139, N° 140, N° 141, N° 142, N° 143, N° 144, N° 145, N° 146, N° 147, N° 148, N° 149, N° 150, N° 151, N° 152, N° 153, N° 154, N° 155, N° 156, N° 157, N° 158, N° 159, N° 160, N° 161, N° 162, N° 163, N° 164, N° 165, N° 166, N° 167, N° 168, N° 169, N° 170, N° 171, N° 172, N° 173, N° 174, N° 175, N° 176, N° 177, N° 178, N° 179, N° 180, N° 181, N° 182, N° 183, N° 184, N° 185, N° 186, N° 187, N° 188, N° 189, N° 190, N° 191, N° 192, N° 193, N° 194, N° 195, N° 196, N° 197, N° 198, N° 199, N° 200, N° 201, N° 202, N° 203, N° 204, N° 205, N° 206, N° 207, N° 208, N° 209, N° 210, N° 211, N° 212, N° 213, N° 214, N° 215, N° 216, N° 217, N° 218, N° 219, N° 220, N° 221, N° 222, N° 223, N° 224, N° 225, N° 226, N° 227, N° 228, N° 229, N° 230, N° 231, N° 232, N° 233, N° 234, N° 235, N° 236, N° 237, N° 238, N° 239, N° 240, N° 241, N° 242, N° 243, N° 244, N° 245, N° 246, N° 247, N° 248, N° 249, N° 250, N° 251, N° 252, N° 253, N° 254, N° 255, N° 256, N° 257, N° 258, N° 259, N° 260, N° 261, N° 262, N° 263, N° 264, N° 265, N° 266, N° 267, N° 268, N° 269, N° 270, N° 271, N° 272, N° 273, N° 274, N° 275, N° 276, N° 277, N° 278, N° 279, N° 280, N° 281, N° 282, N° 283, N° 284, N° 285, N° 286, N° 287, N° 288, N° 289, N° 290, N° 291, N° 292, N° 293, N° 294, N° 295, N° 296, N° 297, N° 298, N° 299, N° 300, N° 301, N° 302, N° 303, N° 304, N° 305, N° 306, N° 307, N° 308, N° 309, N° 310, N° 311, N° 312, N° 313, N° 314, N° 315, N° 316, N° 317, N° 318, N° 319, N° 320, N° 321, N° 322, N° 323, N° 324, N° 325, N° 326, N° 327, N° 328, N° 329, N° 330, N° 331, N° 332, N° 333, N° 334, N° 335, N° 336, N° 337, N° 338, N° 339, N° 340, N° 341, N° 342, N° 343, N° 344, N° 345, N° 346, N° 347, N° 348, N° 349, N° 350, N° 351, N° 352, N° 353, N° 354, N° 355, N° 356, N° 357, N° 358, N° 359, N° 360, N° 361, N° 362, N° 363, N° 364, N° 365, N° 366, N° 367, N° 368, N° 369, N° 370, N° 371, N° 372, N° 373, N° 374, N° 375, N° 376, N° 377, N° 378, N° 379, N° 380, N° 381, N° 382, N° 383, N° 384, N° 385, N° 386, N° 387, N° 388, N° 389, N° 390, N° 391, N° 392, N° 393, N° 394, N° 395, N° 396, N° 397, N° 398, N° 399, N° 400, N° 401, N° 402, N° 403, N° 404, N° 405, N° 406, N° 407, N° 408, N° 409, N° 410, N° 411, N° 412, N° 413, N° 414, N° 415, N° 416, N° 417, N° 418, N° 419, N° 420, N° 421, N° 422, N° 423, N° 424, N° 425, N° 426, N° 427, N° 428, N° 429, N° 430, N° 431, N° 432, N° 433, N° 434, N° 435, N° 436, N° 437, N° 438, N° 439, N° 440, N° 441, N° 442, N° 443, N° 444, N° 445, N° 446, N° 447, N° 448, N° 449, N° 450, N° 451, N° 452, N° 453, N° 454, N° 455, N° 456, N° 457, N° 458, N° 459, N° 460, N° 461, N° 462, N° 463, N° 464, N° 465, N° 466, N° 467, N° 468, N° 469, N° 470, N° 471, N° 472, N° 473, N° 474, N° 475, N° 476, N° 477, N° 478, N° 479, N° 480, N° 481, N° 482, N° 483, N° 484, N° 485, N° 486, N° 487, N° 488, N° 489, N° 490, N° 491, N° 492, N° 493, N° 494, N° 495, N° 496, N° 497, N° 498, N° 499, N° 500, N° 501, N° 502, N° 503, N° 504, N° 505, N° 506, N° 507, N° 508, N° 509, N° 510, N° 511, N° 512, N° 513, N° 514, N° 515, N° 516, N° 517, N° 518, N° 519, N° 520, N° 521, N° 522, N° 523, N° 524, N° 525, N° 526, N° 527, N° 528, N° 529, N° 530, N° 531, N° 532, N° 533, N° 534, N° 535, N° 536, N° 537, N° 538, N° 539, N° 540, N° 541, N° 542, N° 543, N° 544, N° 545, N° 546, N° 547, N° 548, N° 549, N° 550, N° 551, N° 552, N° 553, N° 554, N° 555, N° 556, N° 557, N° 558, N° 559, N° 560, N° 561, N° 562, N° 563, N° 564, N° 565, N° 566, N° 567, N° 568, N° 569, N° 570, N° 571, N° 572, N° 573, N° 574, N° 575, N° 576, N° 577, N° 578, N° 579, N° 580, N° 581, N° 582, N° 583, N° 584, N° 585, N° 586, N° 587, N° 588, N° 589, N° 590, N° 591, N° 592, N° 593, N° 594, N° 595, N° 596, N° 597, N° 598, N° 599, N° 600, N° 601, N° 602, N° 603, N° 604, N° 605, N° 606, N° 607, N° 608, N° 609, N° 610, N° 611, N° 612, N° 613, N° 614, N° 615, N° 616, N° 617, N° 618, N° 619, N° 620, N° 621, N° 622, N° 623, N° 624, N° 625, N° 626, N° 627, N° 628, N° 629, N° 630, N° 631, N° 632, N° 633, N° 634, N° 635, N° 636, N° 637, N° 638, N° 639, N° 640, N° 641, N° 642, N° 643, N° 644, N° 645, N° 646, N° 647, N° 648, N° 649, N° 650, N° 651, N° 652, N° 653, N° 654, N° 655, N° 656, N° 657, N° 658, N° 659, N° 660, N° 661, N° 662, N° 663, N° 664, N° 665, N° 666, N° 667, N° 668, N° 669, N° 670, N° 671, N° 672, N° 673, N° 674, N° 675, N° 676, N° 677, N° 678, N° 679, N° 680, N° 681, N° 682, N° 683, N° 684, N° 685, N° 686, N° 687, N° 688, N° 689, N° 690, N° 691, N° 692, N° 693, N° 694, N° 695, N° 696, N° 697, N° 698, N° 699, N° 700, N° 701, N° 702, N° 703, N° 704, N° 705, N° 706, N° 707, N° 708, N° 709, N° 710, N° 711, N° 712, N° 713, N° 714, N° 715, N° 716, N° 717, N° 718, N° 719, N° 720, N° 721, N° 722, N° 723, N° 724, N° 725, N° 726, N° 727, N° 728, N° 729, N° 730, N° 731, N° 732, N° 733, N° 734, N° 735, N° 736, N° 737, N° 738, N° 739, N° 740, N° 741, N° 742, N° 743, N° 744, N° 745, N° 746, N° 747, N° 748, N° 749, N° 750, N° 751, N° 752, N° 753, N° 754, N° 755, N° 756, N° 757, N° 758, N° 759, N° 760, N° 761, N° 762, N° 763, N° 764, N° 765, N° 766, N° 767, N° 768, N° 769, N° 770, N° 771, N° 772, N° 773, N° 774, N° 775, N° 776, N° 777, N° 778, N° 779, N° 780, N° 781, N° 782, N° 783, N° 784, N° 785, N° 786, N° 787, N° 788, N° 789, N° 790, N° 791, N° 792, N° 793, N° 794, N° 795, N° 796, N° 797, N° 798, N° 799, N° 800, N° 801, N° 802, N° 803, N° 804, N° 805, N° 806, N° 807, N° 808, N° 809, N° 810, N° 811, N° 812, N° 813, N° 814, N° 815, N° 816, N° 817, N° 818, N° 819, N° 820, N° 821, N° 822, N° 823, N° 824, N° 825, N° 826, N° 827, N° 828, N° 829, N° 830, N° 831, N° 832, N° 833, N° 834, N° 835, N° 836, N° 837, N° 838, N° 839, N° 840, N° 841, N° 842, N° 843, N° 844, N° 845, N° 846, N° 847, N° 848, N° 849, N° 850, N° 851, N° 852, N° 853, N° 854, N° 855, N° 856, N° 857, N° 858, N° 859, N° 860, N° 861, N° 862, N° 863, N° 864, N° 865, N° 866, N° 867, N° 868, N° 869, N° 870, N° 871, N° 872, N° 873, N° 874, N° 875, N° 876, N° 877, N° 878, N° 879, N° 880, N° 881, N° 882, N° 883, N° 884, N° 885, N° 886, N° 887, N° 888, N° 889, N° 890, N° 891, N° 892, N° 893, N° 894, N° 895, N° 896, N° 897, N° 898, N° 899, N° 900, N° 901, N° 902, N° 903, N° 904, N° 905, N° 906, N° 907, N° 908, N° 909, N° 910, N° 911, N° 912, N° 913, N° 914, N° 915, N° 916, N° 917, N° 918, N° 919, N° 920, N° 921, N° 922, N° 923, N° 924, N° 925, N° 926, N° 927, N° 928, N° 929, N° 930, N° 931, N° 932, N° 933, N° 934, N° 935, N° 936, N° 937, N° 938, N° 939, N° 940, N° 941, N° 942, N° 943, N° 944, N° 945, N° 946, N° 947, N° 948, N° 949, N° 950, N° 951, N° 952, N° 953, N° 954, N° 955, N° 956, N° 957, N° 958, N° 959, N° 960, N° 961, N° 962, N° 963, N° 964, N° 965, N° 966, N° 967, N° 968, N° 969, N° 970, N° 971, N° 972, N° 973, N° 974, N° 975, N° 976, N° 977, N° 978, N° 979, N° 980, N° 981, N° 982, N° 983, N° 984, N° 985, N° 986, N° 987, N° 988, N° 989, N° 990, N° 991, N° 992, N° 993, N° 994, N° 995, N° 996, N° 997, N° 998, N° 999, N° 1000.

## Plan local d'urbanisme après mise en compatibilité

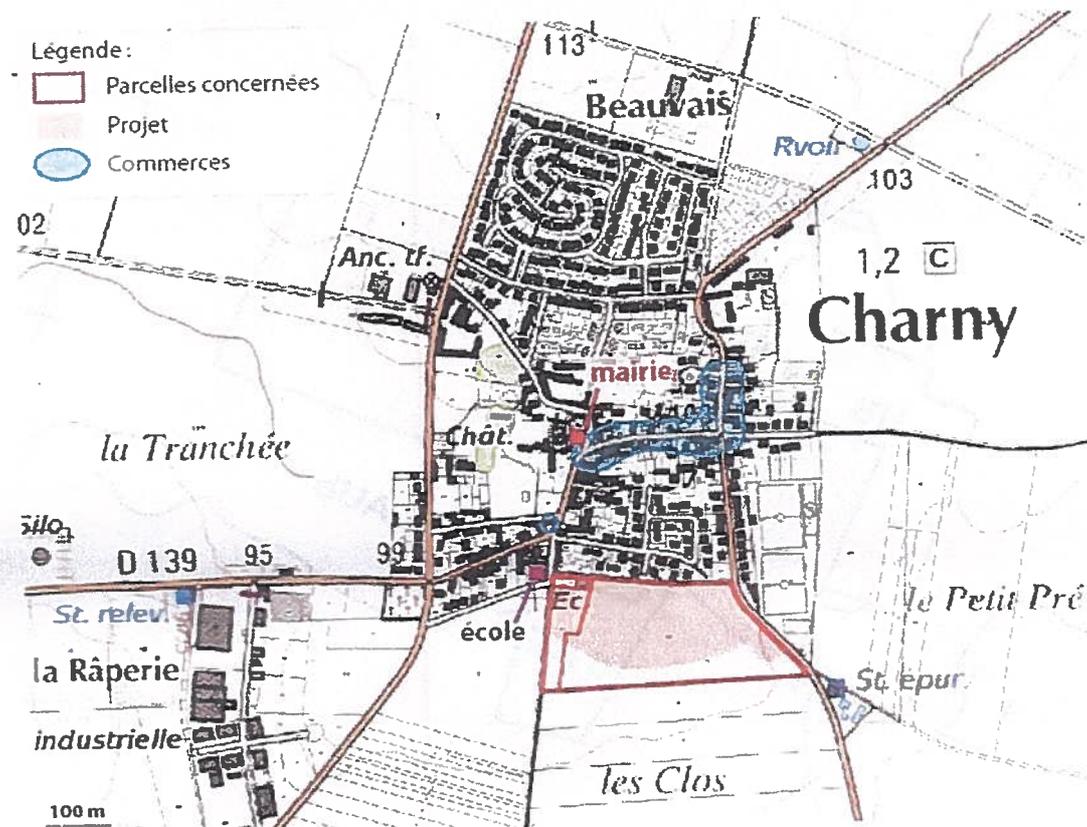


- L'organisation de la trame verte

Le projet prévoit 27 logements en collectifs et 45 en maisons individuelles. 40 logements seront en locaux sociaux. 10 appartements et 10 maisons individuelles seront en accession sociale à la propriété et 20 lots à bâtir en 2007 seront commercialisés à des particuliers pour la construction de nouvelles habitations. Une maison individuelle est prévue en limite Nord du projet avec un accès direct à la partie récemment urbanisée. Un parcours de santé, des espaces, des jardins partagés sont prévus sur le site. La densité de construction est de 35 logements à l'hectare (rapport par le SDRIF - Schéma Directeur de la Région Ile de France) et des dispositifs d'entretien des eaux pluviales ont été prévus pour limiter les ruissellements dans les réseaux publics et les risques éventuels d'inondation.

Le projet est situé à proximité du centre de la commune (mairie, commerces) et des écoles. Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées ZI 32, ZI 33, ZI 34. Le projet prévoit la consommation de 3,6 hectares d'espaces agricoles, projet urbain et bassin compris. Le secteur est desservi par la rue des écoles et la rue de Bel Air. Il est situé en limite Sud de la zone urbanisée et rejoint la RD139 qui mène à la N3 reliant Meaux à Claye-Souilly puis Paris.

Plan de situation et périmètre du secteur de projet : Les Clos.



### - L'organisation de la future zone

Le projet prévoit 75 logements en collectifs et 42 en maisons individuelles. 40 logements seront en locatifs sociaux, 35 appartements et 16 maisons individuelles seront en accession sociale à la propriété et 26 lots à bâtir au Sud seront commercialisés à des particuliers pour la construction de leur maison individuelle. Une maison médicale est prévue en limite Nord du projet avec un accès direct à la partie actuellement urbanisée. Un parcours de santé, des squares, des jardins partagés sont prévus sur le site. La densité de construction est de 35 logements à l'hectare (imposée par le SDRIF- Schéma Directeur de la Région Ile de France) et des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur place permettront de limiter les rejets dans les réseaux publics et les risques éventuels d'inondation.

Le parcours de santé est en limite des constructions existantes et sera accessible aux habitants actuels.

Les maisons individuelles bénéficieront d'un traitement paysager en fond de jardin. Des jardins partagés seront mis à la disposition des nouveaux habitants. L'opération sera réalisée par un aménageur privé, qui doit acquérir le terrain et réaliser les travaux d'infrastructures.

#### Les intentions d'aménagement

Le schéma ci-contre présente les intentions d'aménagement pour les parcelles concernées (indicatif) :



Récapitulatif des principaux éléments du projet :

- Logements collectifs avec traitement paysager de squares (1)
- Maisons individuelles avec traitement paysager des fonds de parcelles (2)
- Parcours de santé (3)
- Bassin de rétention (4)
- Raccordement voirie sur axe D139 ainsi que sur la rue de l'Ecole et la rue de Bel Air (5)
- Projet de jardins partagés (6)

### 3 - Cadre juridique

Par délibération du 4 juin 2015, le conseil municipal de la commune de Charny a prescrit la procédure de déclaration de projet avec la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Par lettre du 15 avril 2016, le maire de Charny a demandé à Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun, la nomination d'un commissaire enquêteur.

### ***Désignation du commissaire enquêteur***

Par une décision du 25 avril 2016, la vice présidente déléguée du tribunal administratif a désigné:

- Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU,
- Dominique MEKAIL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### ***La composition du dossier***

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration de Projet et à la mise en compatibilité du PLU comprend :

- la délibération du conseil municipal prescrivant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU,
- les pièces relatives à l'organisation de l'enquête (arrêté du maire, procédure,insertion, photos des affichages)
- Un rapport de présentation
- Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
  - la délibération du conseil municipal,
  - la notice explicative,
  - l'orientation d'aménagement et de programmation,
  - L'extrait du plan de zonage (avant et après la mise en compatibilité du PLU),
  - L'extrait du règlement ajouté au Plan Local d'Urbanisme,
  - Un dossier des différents avis émis (personnes publiques associées, et éléments de réponses apportés),
  - Les présentations faites au public les 8 avril et 21 juin 2016,
  - L'avis de la Drieec, dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale.

## **4- Organisation et déroulement de l'enquête**

L'arrêté municipal 2016-AR-050 du 23 juin 2016 a été établi par Monsieur le Maire de Charny après un échange avec le commissaire enquêteur. Le nombre de permanences a été fixé à 3, le jour de l'ouverture de l'enquête, un samedi matin pour faciliter les rencontres avec le public et le jour de la clôture.

### ***Les échanges préalables***

De nombreux échanges téléphoniques se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 23 mai 2016 en mairie de Charny en présence monsieur le maire, Mme Mekhail, commissaire enquêteur suppléant et le commissaire enquêteur. Une présentation du projet a été faite par monsieur le maire. L'ensemble des précisions sollicitées ont été apportées. Une visite sur le terrain a été effectuée ainsi qu'une visite de la commune présentant les différents services mis à la disposition des habitants. Les conditions de mise en œuvre de l'enquête ont été précisées.

Un contact a été pris avec la direction départementale des territoires pour échanger sur le respect des règles d'urbanisme et la cohérence du projet avec les politiques publiques de l'État.

### ***L'information du public***

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été portée sur la page d'accueil du site internet de la mairie de Charny. Le dossier d'enquête était également accessible à partir de ce site et il était possible, pendant la durée de l'enquête, d'émettre des avis et remarques sur une messagerie dédiée ( [enquete.charny@gmail.com](mailto:enquete.charny@gmail.com) )

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les journaux suivants:

- Le Parisien dans ses éditions du 16 août et du 7 septembre
- La Marne dans ses éditions du 10 août et du 7 septembre

soit dans les délais réglementaires. La copie de ces insertions était jointe au dossier d'enquête publique.

L'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux administratifs, à la mairie et sur le terrain.

### ***Le déroulement de l'enquête***

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 2016-AR-050 du 23 juin 2016 à savoir le jeudi 1<sup>er</sup> septembre de 9 h à 12 h, le samedi 17 septembre de 9 h à 12 h et le mardi 4 octobre de 14 h à 17 h. Le commissaire enquêteur a reçu le public dans la salle des mariages. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientait les personnes vers la salle des mariages.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers ont été organisés avec les services de la ville de Charny pour disposer d'un retour sur le public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier et disposer d'un suivi du registre d'enquête.

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administrative au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier ou demandant à rencontrer le commissaire enquêteur.

Comme précisé précédemment, l'affichage en mairie et sur le terrain a été maintenu du 3 août au 4 octobre 2016 (une vérification a été faite à chacune des permanences).

L'enquête a été clôturée le 4 octobre à 17 heures. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clôt et est resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport.

9 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur. 10 observations ont été notées sur le registre et 2 messages ont été envoyés à l'adresse numérique dédié. Ils ont été intégrés dans le registre d'enquête. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur dans les délais.

### ***La mise en place de la procédure***

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-53 à L 153-58 et R 153-13 à R 153-17 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R 123-27 du code de l'environnement.

## **5 - L'avis de différents services**

Conformément au code de l'urbanisme, une réunion des personnes publiques associées a été organisée le 26 mai 2016. Ont été conviés:

- la sous préfecture de Meaux
- le conseil régional
- le conseil départemental de Seine et Marne
- la communauté de communes des Plaines et Monts de France
- le STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France)
- la chambre de commerce et d'industrie
- la chambre d'agriculture,
- la chambre des métiers
- les représentants des communes limitrophes
- le secrétariat de la CDPNAF

La chambre de commerce et d'industrie est intervenue en particulier sur l'accessibilité des commerces actuels à partir de la future zone d'urbanisation et les conditions de sécurité de l'accès à la zone. Les réponses apportées ont répondu à l'attente de la chambre consulaire.

La ddt représentant les services de l'Etat a fait remarquer que la nécessité d'utiliser des terres agricoles pour ce projet n'a pas été établie dans le dossier et regrette que la commune n'ait pas engagé au préalable une révision du plan local d'urbanisme. Le délai d'élaboration et d'instruction du projet permettait de mener en parallèle cette révision. La ddt a également rappelé les règles du code de l'urbanisme en matière de stationnement. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable estimant également que le dossier ne démontre pas que la réalisation du projet nécessite l'utilisation de terres agricoles et que l'analyse des terrains disponibles dans la zone agglomérée n'a pas été fournie.

*Le dossier d'enquête a été complété par une note explicative sur le potentiel foncier au sein du tissu urbain de la commune.*

Le conseil départemental n'était pas présent à la réunion, mais a fait part de ses remarques. Elle porte en particulier sur l'accès à la RD 139 avec des aménagements à réaliser en accord avec le gestionnaire de la voirie. Il précise que la station d'épuration peut traiter les eaux usées du futur éco-quartier et propose des aménagements paysagers.

Le secrétariat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, convoqué à la réunion, n'a pas participé à la réunion.

## **6 - Le dépouillement des observations, courriers électroniques et des échanges lors des permanences**

### **Registre d'enquête et messagerie ouverte au public pendant la durée de l'enquête**

Le registre d'enquête a fait l'objet de 10 dépôts et la messagerie mis à la disposition du public de 2 messages, repris en page 4-bis et 15-bis du registre d'enquête soit 12 au total. Chaque dépôt peut faire état de plusieurs observations.

Les inquiétudes sur les liaisons entre le lotissement Montmartre, la circulation interne, les liaisons avec les routes départementales sont évoquées 9 fois. La capacité de la station d'épuration, une augmentation de la population injustifiée, une intégration paysagère et architecturale inadaptée dont la hauteur des bâtiments font

l'objet de 4 remarques pour chacune d'entre elles. Le prélèvement injustifié de terres agricoles, les inquiétudes sur les finances de la commune, la remise en cause des raisons avancées pour justifier le projet sont abordés 3 fois chacun. La priorité à donner aux habitants de Charny dans l'accès aux logements sociaux ou une quantité trop importante de ces logements est soulevée 2 fois. D'autres remarques portent sur les risques liés au bassin de rétention (chute, risques sanitaires...), la capacité limitée du réseau d'alimentation en eau potable, le coût de l'entretien, la nécessité de prévoir simultanément une extension de la zone d'activité, la nécessité d'engager une étude d'impact, les procédures liées à la loi sur l'eau, l'air et le bruit avant la réalisation des travaux, l'intérêt de solliciter le CDPNAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sont évoqués 1 fois chacune.

### **Permanences du commissaire enquêteur**

J'ai rencontré 9 personnes au cours des permanences. 5 m'ont fait part de remarques et observations qui n'ont pas été retranscrites dans le registre. 4 autres personnes ont eu un échange avec moi et ont repris leurs remarques dans le registre.

#### **1<sup>er</sup> septembre de 9 heures à 12 heures**

J'ai reçu M. Michel Clinet qui a demandé des précisions sur le contenu du dossier. Les éléments apportés l'ont satisfait et a précisé qu'il n'avait pas d'observation à formuler.

#### **17 septembre de 9 heures à 12 heures**

4 personnes m'ont rencontré

*M. Céréda, rue des Accacias à Charny*

M. Céréda a fait part de son opposition ferme au projet pour plusieurs raisons:

- La construction de l'éco-quartier n'est pas nécessaire. L'augmentation de la population engendrée par le projet va nécessiter de réaliser des investissements de services publics: classes d'école supplémentaires, agrandissement de la crèche, transports en commun... avec des risques sociaux associés. Des difficultés financières pour la commune sont probables.
- L'accueil de population nouvelle est à développer dans les communes avoisinantes (Messy, Villeroy, Charmantray, Cuisy...) qui n'ont pas engagé de projets récemment.

*M. Laurent Philippe, agriculteur à Charny*

M. Laurent Philippe fait part de son inquiétude sur les incidences financières et sociales du projet. L'arrivée des nouveaux habitants nécessitera la construction de nouveaux équipements publics, avec des risques financiers associés et un impact attendu sur les impôts locaux. M. Laurent Philippe fait part de la saturation probable de la station d'épuration. Enfin, il regrette un nouveau prélèvement des terres agricoles. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet.

*Mme Limandri, lotissement de Montmartre*

Mme Limandri est intervenue pour avoir des précisions sur les liaisons entre l'éco-quartier des clos (projet faisant l'objet de la présente enquête) et le lotissement de Montmartre. Elle souhaite que les voiries du lotissement de Montmartre ne soient pas affectées par une augmentation de la circulation. Il est prévu en particulier, une voie verte qui donne accès à la rue Montmartre et à la rue Saint Fiacre dont les conditions de circulation sont imprécises à ce stade. Elle demande que seuls les piétons et les cyclistes et au besoin les services d'incendie aient l'autorisation d'utiliser cette voie. Mme Limandri insiste sur la nécessité d'une concertation préalable avec les riverains, si la commune envisage de modifier le sens de circulation des voies dans le lotissement.

*Mme et M. Massini du lotissement Montmartre*

Mme et M. Massini s'inquiètent de la liaison entre le futur éco-quartier et les rues Saint Fiacre et Montmartre. Ils demandent que l'accès soit réservé uniquement aux piétons et aux cyclistes, voire aux services de secours, si cela est nécessaire.

**4 octobre de 14 heures à 17 heures**

4 personnes m'ont rencontré.

M. Lucot a explicité le message électronique repris en page 4-bis du registre d'enquête (nécessité d'une étude d'impact, lotissement avec un nombre de logements trop important, opposition au mode de circulation proposé, avec un risque de report de la circulation de transit qui traverse l'agglomération). Il a complété le message, en faisant remarquer que la population actuelle de Charny allait passer à plus de 1500 habitants ce qui va contraindre la commune à satisfaire la loi Alur (25% de logements sociaux en 2025), alors que la population actuelle (1237 habitants) ne la contraignait pas. Il a rappelé dans le registre (p8), la nécessité de respecter les règles de fouilles archéologiques préventives, les dispositions des lois sur l'eau, l'air et le bruit.

Mme Baledelli a remis un texte d'observations de 3 pages jointes au registre d'enquête (p 9-10-11). Elle conteste l'intérêt de ce projet et les raisons avancées (maintien de la population scolaire, du dynamisme des commerces). Elle critique l'emplacement de la maison de santé, la détérioration du cadre de vie par les constructions (R+2), la nécessité de construire des logements sociaux. Elle fait part de ses inquiétudes sur les finances de la commune.

Mme Valérie Colombera a également transcrit des remarques dans le registre (p 14) à savoir: manque de justifications dans le dossier sur les effectifs scolaires, le commerce, la nécessité d'accueillir des personnes âgées. Elle regrette que la CDPNAF ne se soit pas prononcé sur la suppression de 3 ha de terres agricoles. En conclusion, elle conteste l'intérêt général du projet et émet un avis défavorable au projet.

Mme Ribeiro a transcrit ses observations sur le registre (p 15). Elles portent sur la circulation interne au lotissement, les liaisons avec le lotissement Montmartre et le risque de délestage de la circulation des Routes Départementales par la voie principale de l'éco-quartier.

La synthèse des remarques a fait l'objet du tableau suivant :

Tableau synthétique des remarques et observations

N°	Remarque	Observation
1	La circulation interne au lotissement est insuffisamment étudiée.	La circulation interne au lotissement est étudiée dans le cadre de la conception de l'éco-quartier.
2	Les liaisons avec le lotissement Montmartre sont insuffisamment étudiées.	Les liaisons avec le lotissement Montmartre sont étudiées dans le cadre de la conception de l'éco-quartier.
3	Le risque de délestage de la circulation des Routes Départementales par la voie principale de l'éco-quartier est insuffisamment étudié.	Le risque de délestage de la circulation des Routes Départementales par la voie principale de l'éco-quartier est étudié dans le cadre de la conception de l'éco-quartier.

# Enquête publique préalable à la déclaration de projet d'un écoquartier sur la commune de Charny et à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme

## Synthèse des observations et remarques

	Registre	Permanence (sans reprise sur le registre)	Messagerie	Total
<b>Circulation lotissement Montmartre et au delà</b>	7	2	2	<b>11</b>
<b>Capacité de la station d'épuration</b>	4	1		<b>5</b>
Augmentation de la population injustifiée	4	1		5
Impact sur les équipements publics (investissement important à réaliser)	2	2	1	5
Trop de logements sociaux	1	2	1	4
<b>Prélèvement de terres agricoles</b>	<b>3</b>	<b>1</b>		<b>4</b>
Critiques sur l'architecture et l'intégration paysagère	3		1	4
Contestation des raisons du projet : écoles, commerces,	3		1	4
Priorités aux habitants de Charny pour l'accès aux logements sociaux	2			2
<b>Capacité de la production d'eau potable</b>	<b>1</b>			<b>1</b>
Risques de chute et sanitaires du bassin de rétention	1			1
Nécessité d'étendre la ZAC	1			1
Etude d'impact préalable aux travaux, fouilles archéologiques, eau, air, bruit			1	1
<b>Avis CDPENAF</b>	<b>1</b>			<b>1</b>

L'ensemble des observations et des réserves a été transmis au maître d'ouvrage, a fait l'objet d'un procès verbal de synthèse et d'une réunion de travail avec le maire et le bureau d'études le 10 octobre 2016. Des éléments de réponse, validés par le maire, ont été apportés par le bureau d'études et les exploitants des services d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Les pièces sont jointes en annexe 4

## **7- Avis du commissaire enquêteur sur les observations**

### **- Liaison avec le lotissement Montmartre et la RD 139**

*11 personnes au total ont fait part de leur avis défavorable à la création de liaisons ouvertes aux automobiles entre le lotissement Montmartre et l'éco-quartier des clos.*

A ce stade, le dossier mis à l'enquête est une orientation d'aménagement et de programmation, appelée à être finalisé. Les voie de liaison avec la rue Montmartre est une voie verte, qui sous entend une circulation douce (piétons et cyclistes). L'accès à partir de la rue Bel air est prévu en sens unique (du lotissement Montmartre vers l'éco-quartier des Clos). Le sens des circulations sur la partie Est reste à préciser pour éviter un accès en impasse sur la partie du projet destiné aux habitations en accession sociale à la propriété. Il n'est pas prévu d'accès direct de l'éco-quartier des Clos vers le lotissement Montmartre, mais des précisions sont à apporter sur l'accès en sens inverse.

Dans sa réponse, le bureau d'études et le maire proposent de rendre les deux liaisons strictement piétonnes, avec un gabarit qui permettrait éventuellement de rétablir les liaisons dans l'avenir si cela s'avérait pertinent.

*4 personnes ont fait part de leur inquiétude sur le raccordement à la RD 139 avec les risques associés et la possibilité éventuelle d'utiliser la voie principale de l'éco-quartier en délestage du centre ville.*

Le conseil départemental qui gère les routes départementales a demandé une étude particulière du carrefour avec la RD 139 avec un souci d'intégration et de sécurisation du raccordement.

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

La réponse apportée par le bureau d'études et la mairie de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation devrait répondre à l'attente des usagers. Le carrefour avec la RD 139 devra être précisé et des dispositifs dissuasifs devront être mis en place pour éviter à la voirie principale de l'éco-quartier de servir de délestage. Une recommandation sera faite dans ce sens.

## **- Capacité de la station d'épuration et du réseau d'eau potable**

*5 personnes ont fait part de la difficulté potentielle que pourrait rencontrer la commune par une saturation de la station d'épuration, 1 personne a évoqué la difficulté potentielle du réseau d'eau potable à alimenter les nouveaux abonnés.*

La station d'épuration a une capacité de 1500 EH

Le sujet a été abordé lors de la réunion des personnes publiques associées, dont l'extrait si-joint :

*«Mme De Sousa, de la CCPMF, mentionne que la commune dispose d'une station d'épuration qui peut répondre aux besoins, mais que l'aménageur devra prendre contact rapidement avec la CCPMF pour les réseaux et l'assainissement en particulier; des travaux pouvant devoir être chiffrés soit pour le réseau, soit pour la station en elle-même.»*

Le conseil départemental considère que la station d'épuration peut traiter les rejets de l'éco-quartier et demande un raccordement du réseau interne sur le réseau séparatif existant.

L'exploitant de la station d'épuration estime les rejets actuels à 67% de la capacité nominale soit 1000 équivalents-habitants.

L'exploitant du réseau d'eau potable a précisé que le réseau de distribution pouvait alimenter sans difficulté le futur éco-quartier. Si des travaux étaient à réaliser pour améliorer la défense incendie, ils seraient à la charge de l'aménageur dès la création du lotissement.

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Les données techniques apportées permettent d'être assuré que la station d'épuration pourra absorber les nouveaux rejets. Si des travaux d'extension de la station d'épuration liés à ce projet étaient nécessaires, le coût sera à la charge de l'aménageur.

### **Augmentation de la population injustifiée**

*5 remarques contestent une augmentation de la population injustifiée.*

Derrière ces remarques, il y a le souci de garder le «caractère rural» de la commune et le souhait de ne pas atteindre le seuil de 1500 habitants pour ne pas être soumis à l'obligation d'atteindre 25 % de logements sociaux, imposé par les loi SRU et ALUR.

La commune de Charny a connu entre 1990 et 2000, une augmentation de la population de près de 300 habitants.

De nombreuses constructions sont en cours ou en projet. Le seuil de 1500 habitants sera atteint d'ici quelques années, même sans la réalisation du projet de l'eco-quartier des Clos.

L'Ile de France a un déficit prégnant de logements estimé à 70 000 par le SDRIF. La commune de Charny est inscrite dans ce schéma comme «un secteur d'urbanisation préférentielle».

Le taux de vacance des logements sur la commune est faible (2,34%) ce qui dénote une certaine tension sur le marché.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

L'inquiétude de certains habitants de voir la commune augmenter sa population à un rythme plus élevé que ces dernières années peut se comprendre. Mais la situation de la commune de Charny par rapport à l'agglomération parisienne, son classement «d'urbanisation préférentielle» au SDRIF, la demande actuelle de logements sur la commune justifie de nouvelles constructions et la création de nouvelles zones d'habitation.

#### **- Impact sur les équipements publics.**

*5 remarques font état d'une inquiétude à l'égard de la nécessité pour la commune de compléter les équipements publics pour faire face à l'augmentation de la population avec des incidences potentielles sur les finances de la commune.*

Dans sa réponse, la commune précise que la plus grosse part des investissements est faite par l'aménageur privé. L'opération permet de financer la construction d'un nouvel équipement d'importance pour la commune (maison de santé)

#### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Il n'est pas prévu de participations financières de la commune sur l'opération en question. Des extensions de services publics (écoles, crèche...) seront effectivement à engager dans les années à venir, dans la mesure où, au delà de ce lotissement, compte tenu de l'évolution actuelle et du SDRIF qui a classé la commune dans un «secteur d'urbanisation préférentielle» la commune est appelée à voir sa population augmenter.

L'arrivée de nouveaux habitants améliorera le potentiel fiscal de la commune et certains équipements sont de la compétence de l'intercommunalité (communauté de communes des Plaines et Mont de France).

#### **- Trop de logements sociaux**

*4 remarques portent sur une densité de logements sociaux trop importante.*

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

La commune dispose actuellement de 11 logements sociaux. Pour atteindre le seuil de 25%, après la construction de l'éco-quartier des Clos, elle devra disposer de 150 logements sociaux au minimum à cette date.

Le projet prévoit la construction de 40 logements locatifs sociaux. Les appartements (35) et les maisons individuelles (16) en accession sociale à la propriété ne sont pas comptabilisés dans les logements sociaux. A l'issue de la réalisation du projet, le taux ne sera que de 8,5%.

Les logements sociaux sont accessibles à des foyers avec des revenus modestes ou moyens, mais aussi bien intégrés dans la société. Le déficit de logements sociaux en Ile de France est prégnant.

La crainte évoquée par les remarques émises sur ce thème, même si elles peuvent se comprendre, ne peut pas être pris en compte.

#### **- Prélèvement de terres agricoles, sollicitation de la CDPNAF**

*4 personnes contestent l'emplacement du projet dans la mesure où il entraîne la suppression de terres agricoles classées en zone A au PLU actuel.*

*Dans sa réponse, la commune rappelle que la justification du prélèvement des terres agricoles a été faite dans le cadre de l'étude spécifique incluse dans la partie sur les avis du dossier d'enquête publique.*

*En complément, par rapport à l'évocation des fermes Bontemps, Vermèches, et pâture Proffit, le bureau d'études précise que la commune avait d'abord cherché à exploiter ce potentiel de densification dans la village. Dans un cas, le propriétaire n'était pas vendeur. Pour les autres, le coût du foncier était inabordable pour la commune pour un projet contenant des logements sociaux et un équipement public. Par exemple, un promoteur privé d'envergure nationale a fait une proposition de rachat d'une ferme pour un projet en cours de construction, à un prix rendant trop coûteux le projet municipal. Ces éléments sont validés par le maire.*

Le projet est prévu sur une zone A dans le PLU actuel et la mise en compatibilité de ce document entraîne le classement des parcelles en I Aub soit la suppression de 3,3 hectares de terres agricoles, par rapport au PLU actuel. Cet espace est occupé actuellement en grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux....) et apparaît de bonne qualité. La loi Alur (accès au logement et urbanisme rénové) et la loi d'avenir pour l'agriculture imposent une limitation du prélèvement des terres agricoles et un effort important de densification des zones actuellement urbanisées. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet lors de la réunion des personnes publiques associées. La ddt ne s'est pas opposée au projet, mais a demandé que la révision du PLU soit engagée rapidement. La commune a donné une suite favorable à cette demande. Le dossier a été adressé au secrétariat de la CDPNAF dans le cadre de la réunion des personnes publiques associées, sans retour de sa part (cf retour de l'accusé de réception en annexe 4).

D'après l'étude de disponibilité de terrains constructibles jointes au dossier d'enquête, la surface potentiellement disponible est de 2 ha 9 dans les zones Ua et

Ub, sachant que certaines parcelles sont difficiles à acquérir ou à exproprier. D'autres terrains sont en zone N (naturelle), pour lesquels, la construction n'est pas envisageable (corps de ferme en activité, parc du château destiné au sport et aux activités de loisirs).

L'emplacement du terrain est à proximité des services et des commerces, et n'entraîne pas de déplacements en voiture de façon disproportionnée.

La densité de l'éco-quartier est de 35 logements par ha, chiffre préconisé par le SDRIF, sensiblement plus dense que les lotissements actuellement construits dans la commune.

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Deux priorités s'affrontent sur ce point. La construction de logements et la préservation de terre agricole.

La densité du projet, son emplacement, les services qu'il apporte (maison de santé), l'absence de grandes parcelles disponibles dans la partie urbanisée actuelle, l'achat de la parcelle de façon amiable sans éviction d'un agriculteur à titre principal justifie le choix de l'emplacement au détriment des terres agricoles. Mais pour les projets à venir, il reviendra à la collectivité de privilégier les terrains disponibles à l'intérieur de la zone urbanisée. La révision du PLU doit aussi être une opportunité pour optimiser au mieux les terrains disponibles à l'intérieur de la zone agglomérée.

### **Critiques sur l'intégration du projet et les choix architecturaux**

*4 personnes ont fait part de critiques sur l'intégration du projet et les choix architecturaux.*

*Le bureau d'études renvoie aux dispositions générales pour l'insertion paysagère précisées dans le dossier. M. le maire précise que le projet n'a pas encore été présenté par l'architecte et qu'il respectera le PLU en vigueur.*

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

A ce stade, il ne s'agit que d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les choix architecturaux des constructions seront arrêtés ultérieurement. Si la prudence s'impose, il faudra attendre les avant projets pour juger de la bonne intégration du projet.

## **Contestations des raisons apportées pour justifier le projet**

*4 personnes ont fait part de ce grief*

*La mairie précise que la commune a anticipé la réalisation de ce projet par la signature d'un contrat rural qui prévoit cette augmentation de la population dont la construction d'une nouvelle classe en 2017*

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Au delà des équipements et des services dont dispose la commune, sa situation géographique et son classement en «zone d'urbanisation préférentielle», la commune est appelée à bénéficier d'une augmentation de la population. Les services et équipements devront s'adapter à cette évolution.

### **- Priorité d'accès aux logements sociaux pour les habitants de Charny**

*2 observations demandent une priorité aux habitants de la commune pour l'accès aux logements sociaux*

*Le bureau d'études précise que l'attribution des logements sociaux par la commune est limitée à ses droits réservataires. La municipalité fera une information en amont pour les personnes intéressés de Charny. La mairie adressera la liste des demandeurs aux bailleurs*

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Les bailleurs sociaux attribuent les logements en fonction de critères objectifs. Il n'est pas possible de les adapter pour chacun des lieux de résidence. Les services sociaux de la commune sont appelés à transmettre les demandes des particuliers et pourront faire valoir les spécificités des demandes des habitants de la commune.

### **Risque de chute dans le bassin d'orage.**

*1 observation*

*Le bureau d'études précise que l'aménagement paysager sera conçu selon des principes qui ont évolué par rapport aux anciens bassins de rétention. Cette position a été validée par le maire*

### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Le risque de chute dans le bassin de rétention et la présence éventuelle d'insectes sont des situations bien connues dans ce type d'aménagement et peuvent être gérés par une conception, un entretien et une signalisation appropriés et adaptés. L'infiltration et la rétention des eaux pluviales est une technique qui permet de

limiter les inondations à l'aval et les zones humides et sont propices au maintien de la biodiversité.

La suppression de ce bassin n'apparaît pas justifié.

### **Nécessité d'étendre la Zone d'Activités**

#### *1 observation*

Cette observation a été formulée dans l'objectif de développer des emplois de proximité.

Le maire précise que cette extension sera analysée dans le cadre de la révision du PLU

#### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Le développement de l'emploi est une priorité. L'extension de la zone doit cependant s'analyser dans le cadre de l'intercommunalité pour éviter de réserver des surfaces importantes par rapport aux ventes potentielles.

### **Nécessité de faire une étude d'impact et demandes d'autorisation au titre de l'eau, de l'air, du bruit**

#### *1 observation*

La collectivité fait valoir que les impacts sur l'environnement sont décrits dans le dossier, pour des études plus poussées, cela correspond au permis d'aménager, pas à la déclaration de projet. La DRIEE a jugé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire

#### **Avis du commissaire enquêteur sur cette observation**

Les obligations en terme d'étude d'impact, autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, les fouilles archéologiques éventuelles seront analysées aux phases ultérieures en fonction des seuils applicable pour chacune de ces réglementations.

## **8 -Analyse du dossier quant à l'intérêt général du projet:**

L'intérêt général doit répondre à deux questions:

- le projet tel que présenté répond t-il un caractère général?
- le bilan coûts-avantages est- il favorable au projet?

## **Caractère d'intérêt général du projet**

Le projet a pour objet la construction de 117 logements dont 40 collectifs en locatifs sociaux, 35 collectifs en accession sociale à la propriété, 16 maisons individuelles en accession sociale à la propriété et 26 lots à bâtir en accession libre. Le projet répond à un besoin de logements sur l'Ile de France, avec une part importante de logements sociaux.

Le taux de vacance des logements à Charny est faible (2,66%, le taux nécessaire à une mobilité normale des résidents étant de 6%). La commune fait partie, dans le SDRIF d'un secteur d'urbanisation préférentielle. Elle doit donc participer à l'effort engagé de production de logements pour faire à la tension de la demande sur l'Ile de France et les communes proches de Paris et de la petite couronne.

La commune dispose actuellement de 2,32% de logements sociaux. Or, sa population étant très proche de 1500 habitants, elle sera tenue à atteindre le taux de 25% en 2025. La construction des logements sociaux répond donc d'une part à participer à l'effort de production nécessaire à la région parisienne, mais aussi à anticiper les obligations qui seront imposées à la commune dans les années à venir.

L'objectif du projet de construction des logements dans l'écoquartier répond au critère d'intérêt général.

### **Bilan coûts-avantages**

#### *- en terme de propriétés*

Cette opération n'a pas prévu de procédures d'expropriation. Les terrains seront acquis par voie amiable par l'aménageur au propriétaire actuel. La propriété privée n'est pas affectée par ce projet.

#### *- les atteintes à l'occupation du foncier*

Cette opération a pour conséquence de transformer 3,34 ha de terres agricoles de bonne qualité en terrains urbanisés. Or, la loi Alur et la loi d'avenir pour l'agriculture imposent une limitation des terres agricoles et un effort important de densification des zones actuellement urbanisées. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet pour une utilisation injustifiée à ce stade de terre classée en zone agricole.

Une étude sur le potentiel de surface urbanisable à l'intérieur de la partie agglomérée a été réalisée. Elle était jointe au dossier mis à l'enquête. La surface potentiellement mobilisable est estimée à 2 ha 9 en 33 parcelles dont une partie en parcelles divisées difficile à acquérir. La réalisation du projet (117 logements, une maison de santé) s'avérerait très difficile à mettre en œuvre et nécessiterait un délai très long.

En outre, la densité du projet (35 logements par hectare) est conforme au SDRIF et présente pour une commune rurale, une évolution sensible de l'aménagement.

Le projet est confronté à 2 priorités nationales et régionales: la construction de logements, la préservation des terres agricoles. Le contexte amène à privilégier la construction de logements.

*- Le coût de l'opération*

A ce stade le dossier technique est une orientation d'aménagement et de programmation qui ne comprend pas d'estimation des travaux.

L'opération sera prise en charge par un opérateur qui équilibrera les coûts d'acquisition et d'aménagement par la vente des terrains. La commune ne prend pas de risques financiers dans cette opération.

Comme cela a été soulevé lors des permanences par des administrés, la commune va être appelée à entretenir un nouveau quartier à mettre à niveau les services publics : école, crèche, installations sportives... L'emplacement de Charny, son classement au SDRIF en secteur d'urbanisation préférentielle rend cette évolution inéluctable. Il appartiendra à la commune de les réaliser progressivement. Les nouveaux logements augmenteront le potentiel fiscal de la commune

*- Intérêt social*

La création de logements sociaux et privés répond à une demande forte de la région et à un besoin de logements à loyer accessible pour une part de la population (jeunes, foyers à revenus faibles ou moyens...). La gêne que pourrait provoquer le projet aux habitants du lotissement Montmartre est limité par la mise en place du parcours de santé.

*- Intérêt pour la santé publique*

Le projet d'éco-quartier des Clos prévoit la construction d'une maison de santé mis à la disposition des professionnels de la santé. Cet équipement permettra de maintenir et développer les services dans le domaine de la santé, mis à la disposition de la population.

*- Impact environnemental*

Le terrain est actuellement en grandes cultures. Le projet est un éco-quartier avec un souci de respect de l'environnement: limitation des rejets d'eaux pluviales, bassin d'infiltration, espaces verts...L'impact environnemental n'est pas remis en cause par le projet.

Le bilan conclut à l'intérêt général du projet.

Le 26 octobre 2016

Jean-Marc VERZELEN  
Commissaire Enquêteur