

Tribunal Administratif de Melun

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION N°3**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE MANDRES-LES-ROSES**  
**DU 30 JANVIER AU 29 FEVRIER 2024**



**1<sup>ERE</sup> PARTIE**

**RAPPORT, AVIS**  
**ET**  
**CONCLUSION**  
**DE L'ENQUÊTE**  
**PUBLIQUE**

**CHRISTOPHE BAYLE**  
**COMMISSAIRE - ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>5</b>
1.1. GENERALITES.....	5
1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures.....	5
1.1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE.....	6
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	6
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
1.5.1. Les changements apportés par la modification N°3 du PLU.....	9
1.5.2. Prise en compte par le PLU des documents supra communaux (Source : évaluation environnementale).....	10
<b>II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>12</b>
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES.....	13
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	13
2.4. REUNION PREALABLE AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE ET LE MAITRE D'OUVRAGE DE L'ENQUETE.....	14
2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE.....	17
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	20
2.6.1. Conditions d'accueil.....	20
2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur.....	20
2.6.3. Le climat des échanges.....	20
2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	21
2.8. RECUEIL DU REGISTRE.....	21
<b>III. PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE.....</b>	<b>22</b>
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS.....	22
3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Mandres-les-roses 22	
3.1.2. Synthèse des observations des avis des 7 personnes publiques associées.....	22
3.1.3. Recueil des observations recueillies et rapportées dans le PV de synthèse remis en Visio de jeudi 7 décembre 2024.....	29
3.1.4. Les réponses de la commune aux observations du public.....	34
3.1.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	35
3.1.6. Expression sur la communication :.....	36
<b>IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>37</b>
4.1. OBSERVATIONS SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC :.....	37
4.2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	37
4.3. EXPRESSION SUR LA COMMUNICATION.....	38
4.4. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR LE MOA EN COURS D'ENQUETE.....	38
4.5. TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE.....	38
4.6. CONCLUSION DU RAPPORT.....	38
<b>V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>41</b>
5.1. HISTORIQUE DES FAITS ET DECISIONS ANTERIEURES.....	41
5.1.1. Objet de l'enquête.....	41
5.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE.....	42
5.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	42
5.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	42
5.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	44

5.5.1.	<i>Les changements apportés par la modification N°3 du PLU.....</i>	45
5.5.2.	<i>Prise en compte par le PLU des documents supra communaux (Source : évaluation environnementale).....</i>	46
5.5.3.	<i>Avis des PPA personnes publiques associées .....</i>	47
5.6.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	47
5.6.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique :.....</i>	47
5.6.2.	<i>Sur l'opportunité de lancer une modification PLU .....</i>	48
5.6.3.	<i>Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie. 49</i>	
5.7.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	52

---

## *PIECES JOINTES*

---

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, à savoir **le conseil territorial de GPSEA, autorité organisatrice de l'enquête portant sur la modification N°3 du PLU de la commune de Mandres-Les-roses.**

<b>Pièce 1 :</b>	Arrêté du <b>président du conseil territorial de GPSEA N°AP 2023-061 DU 15 septembre 2023</b> engageant la procédure de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mandres- les- roses.
<b>Pièce 2 :</b>	<b>Décision E2 30000 85/77 du 15 juin 2023 de Madame la vice-présidente du Tribunal administratif de Melun</b> désignant M. Christophe Bayle comme commissaire-enquêteur titulaire et de Mme Sylvie Combeau comme commissaire-enquêteur suppléante ;
<b>Pièce 3 :</b>	PV d'affichage sur les panneaux administratif et photocopie des publications dans la presse ;
<b>Pièce 4 :</b>	Registre numérique (source : Publi légal) ;
<b>Pièce 5 :</b>	Avis de la MRAE du 20 /12/2023 ;
<b>Pièce 6 :</b>	Autorisation inter préfectorale de prélèvement d'eau souterraine ;
<b>Pièce 7 :</b>	Registre des observations N°1 ;
<b>Pièce 8 :</b>	Registre des observations N°2 ;
<b>Pièce 9 :</b>	Procès-verbal d'enquête ;
<b>Pièce 10 :</b>	Copie affiche administrative de publicité de l'enquête publique ;
<b>Pièce 11 :</b>	<b>Mémoire en réponse de GPSEA au PV de synthèse du commissaire enquêteur ;</b>
<b>Pièce 11</b>	Entretiens validés par MM Yves Thoreau maire de la commune de Mandres-les-roses et de M Alain Traonounez maire adjoint à l'urbanisme.

---

## *Annexe*

---

Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe l'entretien avec Monsieur le **maire de la commune de Mandres-les-roses** la synthèse de l'ensemble des observations et **le mémoire en réponse du président du l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir**, autorité organisatrice ainsi que les éventuels courriers recueillis au cours de cette enquête qui sont jointes au registre d'enquête de ce rapport.

# I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1. GENERALITES

### 1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Il s'agit d'un projet que la commune de Mandres-les-roses porte depuis plus de 10 ans avec l'AEV (agence des espaces verts devenue ILE DE FRANCE NATURE), organe dépendant de la Région Ile de France. Le projet consiste à modifier la destination d'un espace agricole pour en faire un lieu de maraichage raisonné qui correspond à un double objectif.

- **D'une part de conforter les sources d'approvisionnement des cantines locales en droite ligne des objectifs inscrits dans la PAT (Plan alimentaire Territorial)**
- **et d'autre part de rendre productif des espaces agricoles à proximité des zones habitées, autrement dit de sortir ces friches agricoles de la pression de l'urbanisation en les rendant opérationnelles dans leur vocation.**

**Ce projet nécessitant de modifier le règlement du PLU**, la commune de Mandres-les-Roses a sollicité Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) afin que soit engagée une procédure de modification de son plan local d'urbanisme.

Par arrêté n° CT 2023-017 du 26 mai 2023, Laurent Cathala Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification N°3 du PLU de la commune de Mandres-les-Roses, et prescrit l'enquête publique par :

**Arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial  
Grand Paris Sud Est Avenir,  
N°AP 2023- 061 du 14 décembre 2023**

### 1.1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de la commune de Mandres-les-roses, laquelle vise à :

- 1) **Modifier le zonage et le règlement d'une partie de la zone A dans le but de faciliter l'implantation de producteurs agricoles ;**
- 2) **Procéder à des ajustements réglementaires.**

## 1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE

La procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, dès lors que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de GPSEA directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La commune de Mandres-les-roses a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en date du 25 mars 2013 qui a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une modification de droit commun approuvée par le Conseil municipal du 16 décembre 2015 et une modification simplifiée approuvée par le Conseil de territoire du 4 avril 2018

Le conseil territorial ayant la compétence en matière d'urbanisme, **M. Laurent Cathala, président du conseil territorial de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)** en accord avec le commissaire enquêteur, a prescrit, par arrêté du Président **n°AP2023-061 du 14 Décembre 2023, la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mandres-les-Roses. (Cf. Pièce jointe N°1).**

## 1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**Par décision E230000 851/77 du 25 septembre 2023, Madame Stephanie Ghaleh-Marzban première vice-présidente du tribunal administratif de Melun, a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur, et, Monsieur Fabien Fournier en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mandres-les-roses (Cf. Pièce jointe N°2).**

## 1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le président de GPSEA, Laurent Cathala, Europarc, 14 rue Lecorbusier-94046-Creteil, a publié le 14 décembre 2023 un arrêté qui indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 30 jours consécutifs du mardi 30 janvier 2024 à 9h00 au jeudi 29 février 2024 à 17h30 ;

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Mandres-les-roses (4, avenue du général Leclerc) pendant toute la durée de l'enquête les lundi, mardi, jeudi et vendredi aux heures d'ouverture de la mairie ;
- Qu'une copie du rapport sera également disponible au siège de GPSEA, direction des affaires juridiques, 14 rue LeCorbusier-94046-Creteil du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique à la mairie de Mandres- les-roses ([www.mandreslesroses.fr](http://www.mandreslesroses.fr)) et sur le site internet de GPSEA ([sudestavenir.fr](http://sudestavenir.fr)) ainsi que sur le site des publications administratives :

<https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-modification3-plumandreslesroses>

- Que les observations du public pourront également être adressées :
  - par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête  
Mairie de Mandres les roses 4, avenue du général Leclerc94520 Mandres, au siège de celle-ci.
  - et par courriel à l'adresse suivante :

[enquetepubliquemodification3plumandreslesroses@mail.registrenumerique.fr](mailto:enquetepubliquemodification3plumandreslesroses@mail.registrenumerique.fr)

Le commissaire-enquêteur annexera ces observations sur le registre.

- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
<b>Mairie de Mandres-les-roses</b>	Mardi 30 janvier 2024	De 9h00 à 12h00
	Samedi 10 février 2024	De 9h00 à 12h00
	Jeudi 29 février 2024	De 14h00 à 17h30

- Après la clôture de l'enquête le commissaire-enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de la commune et le représentant de l'autorité organisatrice de GPSEA, et lui communiquera ses observations. Le responsable du PLU disposera de 15



jours pour produire ses réponses éventuelles.

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président de GPSEA ainsi qu'à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, dans les délais légalement définis par l'article L.123 -15 ;
- Qu'une copie du rapport du commissaire-enquêteur, adressée par le commissaire-enquêteur à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, sera tenue à la disposition du public en mairie et diffusée sur les sites internet mentionnés pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

### **1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE A LA DISPOSITION DU PUBLIC**

Pendant toute la durée de l'enquête, la commune de Mandres les roses a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier et dématérialisée. Ce dossier, réalisé par *BET synthèse architecture 35/37 rue bertholet-94110-Arcueil*, pour le compte de l'EPT GPSEA et de la commune de Mandres- les- roses », intitulé « **Plan local d'urbanisme Modification de droit commun N°3** » est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

#### **1. Additif au rapport de présentation (23 pages)**

**et bilan de la concertation (15 pages)**

#### **2. Evaluation environnementale (105 pages)**

#### **3. Règlement (119 pages)**

#### **4. Plan de zonage**

#### **5. Pièces administratives**

##### **5.1. Arrêté engageant la procédure de modification**

##### **5.2. Délibération du Conseil territorial sur les modalités de concertation**

##### **5.3. Délibération tirant le bilan de la concertation**

##### **5.4. Arrêté prescrivant l'enquête publique**

**6. Avis des PPA :** Six avis ont été émis par les P.P.A.: ils n'ont pas fait l'objet d'analyse préalablement à l'ouverture de l'enquête publique , sauf celui de la MRAe qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse inclus dans le dossier soumis au public. Ces avis sont néanmoins transmis dans le dossier consultable par le public. Les réponses que la

commune a fait aux avis des PPA pendant l'enquête, sont intégrées dans le présent rapport.

## **7. MRAe :**

**7.1. Avis de la MRAe** (15 pages)

**7.2. Mémoire en réponse** (5 pages).

### **1.5.1. Les changements apportés par la modification N°3 du PLU**

**Les objectifs de la modification n°3 du PLU sont, notamment d'assurer la viabilité des activités maraîchères envisagées en permettant l'implantation de serres multi chapelles en plein terre et de bâtiments d'exploitation d'une surface très limitée (2 bâtiments de 250 m<sup>2</sup>).**

#### **a) Modifications du règlement**

Le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1% de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère. Afin de permettre la réalisation du projet, le nouveau secteur (A c) permet l'implantation de serres multi-chapelles et toutes constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité maraîchère.

#### **b) Modification concernant les réseaux**

L'article 4 (desserte par les réseaux) n'est pas adapté à la zone agricole. Sa rédaction est donc revue afin de s'assurer de la réalisation d'un espace ou d'un local spécifique qui permettra de ne pas rendre visible les conteneurs et donc de limiter l'impact sur le paysage. Dans ce même objectif, l'article A4 impose de protéger tout espace dédié par une haie arbustive si celui-ci est visible depuis l'espace public.

#### **c) Emprise au sol**

Il n'est pas fixe d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère. Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de 10% de la surface du terrain.

#### **d) Aspect extérieur**

Dans les secteurs A b et A c, les clôtures devront permettre la libre circulation des animaux et présenter les caractéristiques suivantes :

- posées 30 cm au-dessus du sol
- une hauteur limitée à 1,20 m maximum.

### **e) Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations et constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et permettre une desserte suffisante et fonctionnelle. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

La surface affectée aux places de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Les places de stationnement situées en surface devront être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **f) Les ajustements réglementaires**

Concernent principalement des évolutions minimales qui ne remettent pas en cause les grandes dispositions du règlement. A savoir :

- Ajout de règles esthétiques afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant ;
- Adaptation à l'évolution des pratiques d'habiter : Co living, etc ;
- Précision de certaines règles dont la rédaction nécessitait d'être revue ;
- Suppression du secteur UE d qui dérogeait à l'obligation de réalisation de 30% de logements sociaux minimum ;
- Mise à jour des documents supra-communaux et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Réorganisation de certains articles pour faciliter la compréhension globale du règlement.

### **1.5.2. Prise en compte par le PLU des documents supra communaux (Source : évaluation environnementale)**

1) **SCoT** de la Métropole du Grand Paris : la modification du PLU est compatible avec le SCoT ; Un point de vigilance en lien avec l'orientation « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles » Des mesures Eviter – Réduire – Consomme (ERC) sont proposées.

2) Plan climat air énergie territorial Grand Paris Sud Est Avenir (**PCAET**) : la modification du PLU est compatible avec le PCAET ; Un point de vigilance en lien avec l'axe 1 Énergie « Consommons moins d'énergie » ; Produisons une énergie renouvelable et de récupération. Des mesures ERC sont proposées.

3) Schéma directeur de la Région Île-de-France (**SDRIF**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SDRIF actuellement en vigueur.

- 4) **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRCE.
- 5) **SDAGE** Bassin Seine Normandie 2022-2027 : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SDAGE : Un point de vigilance en lien avec les orientations du SDAGE « Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée » ; « Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles » ; « Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ». L'ampleur du projet ne remet pas en cause la préservation de la ressource.
- 6) Plan de gestion des risques d'inondation (**PGRI**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PGRI.
- 7) Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRHH
- 8) Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (**PDUIF**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PDUIF.
- 9) Schéma Régional Climat Air Énergie (**SRCAE**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRCAE.
- 10) Plan climat air énergie métropolitain (**PCAEM**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PCAEM

## II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- **Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la mairie de Mandres-les-sur les panneaux administratifs de la commune (**Cf. pièce jointe N°3**).

- **Les parutions dans les journaux**

Les avis de parutions dans les journaux mentionnés l'article 2 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- **Le lundi 15 janvier 2024 dans : Le Parisien et les échos**
- **Le mardi 30 janvier 2024 dans : Les échos Le Parisien**

Soit respectivement 16 jours avant le début de l'enquête, et le jour du début de l'enquête. Conformément à l'article 5 de l'arrêté du président de GPSEA. Attestation de publication en (**Pièce jointe N°3**).

- **Les autres mesures de publicité**

Conformément à l'article 05 de l'arrêté de Monsieur Laurent Cathala, l'avis a également été publié à partir du 30 janvier 2024 sur les sites internet respectifs, **www.sudestavenir.fr** et de **www.mandreslesroses.fr** accessibles en continu pendant la durée de l'enquête publique.

A la connaissance du commissaire-enquêteur, il n'y a pas eu d'autre publicité sur cette enquête.

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête (art 5) ne prévoyait pas de justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête. Néanmoins une attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de la commune et de parution dans les journaux et les échos /le Parisien a été validée par GPSEA.

Le commissaire enquêteur a pu constater qu'un poste informatique a également été mis à la disposition du publique au siège de l'enquête conformément à l'article 06 de l'arrêté.

Le dossier d'enquête est également consultable sur le site internet de publications administratives de la ville : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-modification3-plumandreslesroses>

La société **Publi légal a tenu un registre numérique** des visites et des dépôts des observations par le public, qui a donné lieu à un rapport statistique qui sera annexé au rapport de commissaire-enquêteur ; il est à noter qu'il y a eu pendant la durée d'ouverture du registre : **82 téléchargements et 96 visualisations**. Il y a eu 3 visites en provenance de Créteil, et 2 visites en provenance de sudestavenir.fr. (**Cf. pièce jointe n°4**).

Le commissaire-enquêteur a néanmoins pris deux photos de l'affichage sur le terrain.



*Photos prises par le commissaire-enquêteur de l'affichage légal de l'enquête sur le panneau de la Mairie de Mandres*

## **2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES**

Le dossier présenté à l'enquête publique a été préparé par le cabinet *BET synthèse architecture*. Dans le dossier mis à l'enquête il est indiqué que le projet a fait l'objet d'un avis de la MRAE. **APPIF-2023-113 du 20/12/2023 (Cf. Pièce jointe N°5) et d'un mémoire en réponse de la commune daté du mois de janvier 2023.**

## **2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le président du conseil du territoire de GPSEA prescrivant l'ouverture de cette enquête, préalable à la modification N°3 du

plan local d'urbanisme, **il semble que la procédure ait été bien respectée. Le dossier est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement.** La notice explicative, les plans, et les intentions de modifications de la commune sont explicites.

Néanmoins chaque modification est précédée de l'élément d'origine et d'un commentaire lisible par des non spécialistes. Et les conséquences pour les propriétaires ou locataires des secteurs concernés sont clairement expliquées

#### **2.4. REUNION PREALABLE AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE et le MAITRE D'OUVRAGE DE L'ENQUETE.**

Le vendredi 19 décembre 2023 le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Mandres-les-roses, **M. Yves Thoreau maire de la commune.**

M. le maire était accompagné de :

**Mme Coralie Solbes, directrice adjointe et coordinatrice PLU** de la direction relation et Appui aux territoires de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, **autorité organisatrice de l'enquête,**

**Mme Florie-Anne Pellerin,** chargée d'appui aux territoires de GPSEA ;

**Mme Anne-Claire Nogueira,** cheffe du service urbanisme de la commune de Mandres les roses, et de **Mme Claire Sabard,** instructrice.

**Cette rencontre a permis à la mairie et à GPSEA d'exposer les motivations de la modification N°3 du PLU et d'organiser les modalités de déroulement de l'enquête.**

#### **ENTRETIEN AVEC M. YVES THOREAU, MAIRE DE MANDRES-LES-ROSES :**

Le commissaire enquêteur a souhaité rendre compte de l'entretien avec monsieur le maire de Mandres-les-roses donné à l'occasion de la réunion d'organisation des modalités de l'enquête publique.

#### **Christophe Bayle : quels sont les motivations de la modification N° 3 du plan d'urbanisme de Mandres les roses ?**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-roses :** il s'agit d'un projet que la commune porte depuis plus de 10 ans avec l'AEV (agence des espaces verts devenue ILE DE FRANCE NATURE), organe dépendant de la Région Ile de France. Le projet consiste à modifier la destination d'un espace agricole pour en faire un lieu de maraichage raisonné qui correspond à un double objectif.

- **D'une part de conforter les sources d'approvisionnement des cantines locales en droite ligne des objectifs inscrits dans la PAT (Plan alimentaire Territorial)**
- **et d'autre part de rendre productif des espaces agricoles à proximité des zones habitées, autrement dit de sortir ces friches agricoles de la pression de l'urbanisation en les rendant opérationnelles dans leur vocation.**

**Coralie Solbes ; GPSEA :** Il s'agit d'une petite modification réglementaire qui concerne une partie de la zone agricole dédiée au projet d'implantation maraîchère de la mairie, qui passera d'un classement de zone A b en A c. La superficie envisagée est de 6 ha environ, et trois maraichers ont été pressentis à la suite d'une consultation.

**Christophe Bayle : quels sont les équipements envisagés sur le site ?**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-roses :** il y a un forage qui a été autorisé et dont le débit sera calibré en fonction de la capacité de la nappe ; 3 serres tunnels seront réalisées sur poteaux aluminium ancrés dans le sol ; mais aucune dalle en béton n'est prévue. Le sol restera en pleine terre sous les serres. Un parking d'accueil, enfin, pour les visiteurs et aussi pour les passages pédagogiques qui seront organisés est prévu, ainsi que la construction d'un local de vente sur place et espace de vie comprenant un lieu d'entrepôt des matériels agricoles. Le forage est financé par la région ainsi que l'aménagement des réseaux, l'exploitant réalisera une marre de récupération et de réserve d'eau.

**Christophe Bayle : est-il prévu une possibilité d'extension des surfaces maraîchères exploitées ?**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-roses :** la taille d'une exploitation maraîchère en bio économiquement viable oscille entre 2 et 5 ha, aussi, nous sommes ici dans la fourchette basse et il est prévu que de nouvelles parcelles puisse être ouvertes à l'exploitation maraîchère, et éventuellement sur d'autres communes.

**Coralie Solbes, GPSEA ;** le projet a été effectivement étudié dans ce sens par « ILE DE FRANCE NATURE et GPSEA » dans le cadre du programme alimentaire territorial (PAT). Le terrain d'assiette du projet sera mis à bail auprès des lauréats de la consultation (8 candidats, 3 sélectionnés), il restera propriété de « ILE DE FRANCE NATURE ».

**Christophe Bayle : quelles autres modifications sont-elles soumises à l'enquête publique ?**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-roses :** L'obligation de logement social dans la zone UED sera de 30 % à partir des opérations de constructions comprenant plus



de 7 logements. A l'heure actuelle la commune comprend 21 % de logement sociaux sans compter les Ephaad, les logements pour autistes et handicapés etc. Or la commune possède 2 Ephaad, 1 établissement pour autiste, et 1 établissement pour handicapés. Il est regrettable que ces établissements ne soient pas intégrés dans le décomptage du prc social. Car sans être « carencée » la commune paye néanmoins 12430 € de pénalités par an, C'est vécu ici comme une double peine, car non seulement on ne récompense pas les efforts fournis dans tous les compartiments du logement social mais l'on s'en trouve pénalisés.

**Christophe Bayle : quel est le devenir de la commune compte tenu des contraintes foncières de non-consommation des terres agricoles ?**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres-les-roses :** Une grande partie de la zone agricole a été préservée ; 51% de la commune est en Espace agricole, forestier et naturel. Nous avons un périmètre défini du centre bourg et la commune se trouve dans une zone de transition en limite du val- de -marne, de la Seine- et- marne plus agricole et de l'Essonne. Une gare RER est à Boussy Saint Antoine (91), une autre à Boissy saint léger avec une desserte « modeste.

Signalons que les nouveaux bus (2,30m de marge et 20m de long) ne sont pas adaptés au réseau viaire des siècles passés. Nous avons constaté une augmentation constante du Trafic routier qui vient de Seine- et -Marne et de l'Essonne mais aussi dans l'autre sens de la N19 via Villecresnes,

**Christophe Bayle : comment expliquez-vous la disparition des rosiéristes ? Evènement assez récent que vient rappeler l'effort de la commune pour renforcer la productivité des terres agricoles.**

**Yves Thoreau, Maire de Mandres les roses :** Il reste à ce stade un exploitant rosiériste sur Mandres-les-roses. Pour répondre à votre question, les rosiéristes se sont maintenus jusqu'au choc pétrolier (de 1973), malgré le surcoût occasionné pour le chauffage des serres Mais ce qui les a fait disparaître c'est l'arrivée de la concurrence du pré-emballé, via le marché de Rungis.

Les rosiéristes locaux ont tenté de s'organiser via une coopérative montée par Charles Boulet, rosiériste historique et précurseur sur la commune « FLORA-France). Mais bien que celle-ci ait réussi à vivre pendant 7 ans, elle n'a pas survécu, probablement en raison de tension et de difficultés dans l'organisation interne, et sur sa capacité à fédérer durablement les producteurs, mais pas seulement. Aujourd'hui on constate que ce sont des caravanes ou des entreprises de transports qui occupent des friches dans la troisième couronne de l'agglomération parisienne, dont notre commune.

Notre projet de lancement d'une zone maraichère permettra de relocaliser localement la consommation des légumes. Du fait de sa situation à proximité de la « végétale » voie douce pour piétons et vélos allant de Créteil à la Seine- et- Marne qui traverse la

commune, et longe l'ancienne gare de Mandres (la VEGETALE emprunte en fait l'emprise de l'ancienne voie ferrée « train des roses »), **apportera d'une grande visibilité au projet maraîcher**. Plus largement le projet redonnera d'une part une vocation à des espaces fonciers agricoles qui ne se prêtent plus à de la grande culture, du fait notamment des difficultés de circulation des grands engins agricoles dans les zones urbanisées, mais aussi à la vocation de culture raisonnée de la ville de Mandres-les-roses.

**Coralie Solbes, GPSEA** : il y a lieu de rappeler qu'une concertation a été organisée sur la commune au mois d'octobre, une évaluation environnementale sur les nouvelles dispositions du projet de modification du PLU a été faite et que les PPA ont été consultées, la commune et GPSEA feront un mémoire en réponse avant le début de l'enquête.

## 2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE

A l'issue de cette rencontre, l'ensemble des personnes présentes ont accompagné le commissaire enquêteur et été transportées sur le site par un mini car conduit par le maire de la commune.

Le commissaire et les membres du groupe de travail ont visité les lieux de modification du zonage agricole. J'ai pu constater que les travaux de sa transformation en zone maraîchère avaient commencé, à savoir la construction d'une serre posée sur plots en pleine-terre cultivable, chemin d'accès, travaux de forage ; le creusement d'un réservoir d'eau sera effectué par les maraîchers.

Cette visite m'a permis de découvrir la proximité de la zone maraîchère avec la « végétale » qui est une piste douce piéton et vélos qui emprunte l'emprise aménagée d'une ex-voie ferroviaire qui liait Mandres à Créteil. La proximité de l'ancienne gare de la voie ferrée est un atout dans l'organisation et la visibilité de cet aménagement foncier et pourrait à terme servir à faire connaître la zone maraîchère.

La construction d'un bâtiment de stockage, d'entrepôt et de commercialisation de la production maraîchère est également envisagé par le projet sur le site, mais les travaux n'ont pas été entamés en attente de la modification du PLU. **Par ailleurs aucun plan d'aménagement de la zone a été présenté au commissaire enquêteur.**



*Photo de la parcelle dédiée à l'activité maraîchère*

**A l'issue de cette réunion le commissaire enquêteur, a rappelé les dates et lieux de permanence et les modalités d'organisation de l'enquête publique ;**

- Les formalités de fin d'enquête dont le procès-verbal de synthèse qu'il adressera à **l'EPT GPSEA** porteur de projet d'enquête pour la fourniture du mémoire en réponse.
- Les délais qu'il entendait respecter pour la remise du rapport et des conclusions motivées.
- Le commissaire enquêteur a récupéré un exemplaire du dossier d'enquête qui lui avait été adressé par voie dématérialisée, et le registre des observations qu'il a paraphé
- Le commissaire-enquêteur a demandé qu'un certificat relevant les dates de poses des affiches et des publications lui soit adressé.



*Photos des abords de la parcelle maraichère à l'entrée de la commune*



*Photos de l'accès la route départementale*

## 2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES

### 2.6.1. Conditions d'accueil

Les trois permanences de l'enquête se sont déroulées dans les locaux des services d'urbanisme de la mairie de Mandres-les-roses.

Le bâtiment de la mairie (ex ferme de Monsieur) est situé au cœur de la ville de Mandres-les-roses et bénéficie d'une ancienne cour de ferme monumentale. L'accueil était situé au rdc et la salle réservée aux visiteurs était proche du hall et du comptoir d'accueil d'entrée. Les visiteurs en très petit nombre (1) étaient accueillis par le secrétariat situé au même étage.

L'ensemble du dossier était la disposition du public dans pièce réservée à l'accueil et les chaises étaient en nombre suffisant.

Par ailleurs un second dossier était disponible dans les locaux de GPSEA.

Un visiteur s'est présentés le dernier jour d'enquête et il a fait une observation sur le registre.

Les deux questions posées par le public sont répercutées par le commissaire-enquêteur dans les questions complémentaire au maitre d'ouvrage de l'enquête.

### 2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur

Pendant ses trois permanences, le commissaire-enquêteur a reçu à plusieurs reprises la visite des élus de la commune, ainsi que d'une représentante de l'établissement public commercial, qui restera propriétaire de la parcelle **Ac : Mme Desmazières** d'Ile de France Nature. Une seule personne du public s'est déplacée.

L'entretien avec les élus a permis au commissaire-enquêteur de découvrir la présence d'un point de vente possible sur la parcelle et la réponse de la représentante de d'Ile - de-France nature lui a permis de mesurer la difficulté de prise en compte de ce point de vente dans la modification du PLU.

### 2.6.3. Le climat des échanges

L'enquête s'est déroulée sans incident durant 30 jours de l'enquête du 30 janvier au 29 février 2024 à 17h30 ; il y a eu deux observations portées au registre pendant les permanences.

Mme **Claire Sabard**, instructrice de l'urbanisme à la mairie a accueilli le commissaire-enquêteur à chacune des permanences et a communiqué les documents complémentaires demandé, notamment sur la DUP de protection du champ captant de Champigny (**Cf. Pièce jointe N°6**).

**Le commissaire, dans son procès-verbal de synthèse a répercuté les questions portées au registre, au maitre d'ouvrage.**

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire-enquêteur a procédé, à 17h30 le 29 février 2024, à la clôture des registres N°1 et N°2 (situé au siège de GPSEA) d'enquête conformément à l'article R123-28 du code de de l'environnement. **(Cf. pièces jointes N°7 et 8).**

## 2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A partir du dépouillement du registre papier, des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse composé **d'un courriel adressé le 06/03/2024 à Mme Coralie Solbes et Mme Florie-Anne Pellerin. Et d'un rendez-vous en Visio le 07/03/2024 avec GPSE. (Cf. Pièce jointe N°9).**

Lors de cette remise du procès-verbal, il a été précisé à l'autorité organisatrice de l'enquête, (GPSEA) que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'urbanisme, elle disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

## 2.8. RECUEIL DU REGISTRE

Le registre déposé en mairie a été récupéré le jeudi 29 février 2024 à 17h30 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence tenue en mairie de Mandres-les-roses. Son dépouillement joint à celui des entretiens oraux a permis de rassembler les préoccupations exprimées par le public ainsi que les questionnements du commissaire-enquêteur.

Par ailleurs le commissaire-enquêteur a récupéré **le registre numérique, 11 pages, auprès de la société Publi légal** qui en avait assuré la mise en place et la veille pour le compte de l'autorité organisatrice **(Cf. pièce jointe N°4).**

### III. PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE

#### 3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS

Sont récapitulées ci-après, les seules observations recueillies sur le registre papier. Il n'y a pas eu de dépôts en mairie ni de courriers adressés au commissaire-enquêteur au cours de l'enquête publique relative au projet de modification N° 3 du PLU de la commune de Mandres- les- roses. Le dépouillement des observations a abouti à dénombrer 2 observations du public. **Le procès-verbal de l'enquête et les questions du Commissaire-enquêteur ont été transmises le 7 mars 2024** au maître d'ouvrage pour recueillir ses avis et commentaires.

**La commune de Mandres-les-roses et GPSEA ont fait part de leurs avis et commentaires dans une rencontre en Visio et dans un mémoire en réponse adressé 18 mars 2024** au commissaire-enquêteur par courriel.

Ce mémoire en réponse a été intégré dans le rapport et comporte à la suite des réponses l'appréciation du commissaire-enquêteur.

##### 3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Mandres-les-roses

Registre	Total
Observations reçues par courriers dématérialisés	0
Observations portées au registre	2

##### 3.1.2. Synthèse des observations des avis des 7 personnes publiques associées

La commune de Mandres-les-roses et GPSEA ont choisi de répondre aux 7 avis des PPA dans le mémoire en réponse de la façon suivante :

⇒ **DRIEAT : Avis de la Préfète du Val de Marne du 9 janvier 2024 :**

Avis favorable sous réserve de justifier la création de Ac

Remarque n°1 :



La notice de présentation ne contient pas de justifications suffisantes sur l'installation des serres en secteur Ac. Il convient de compléter les explications par une définition et un schéma permettant de visualiser l'ampleur des constructions, la surface totale estimée des serres prévues, ainsi que la localisation envisagée.

De plus, lors de la réunion du 18/04/23, il a été précisé que ce type de serres nécessite des "plots" en béton servant de base à la structure. Or, il n'y en a aucune mention dans le dossier, rendant impossible d'évaluer l'impact exact de ces serres sur la zone agricole.

Il n'est par ailleurs pas fixé d'emprise au sol pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère. Il aurait été judicieux d'inscrire malgré tout un maximum autorisé, permettant ainsi de limiter l'impact des serres multi-chapelles (donc à plots en béton) sur la zone agricole.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*La zone Ac a été délimité afin d'éviter les zones humides avérées détectées dans le cadre de l'étude zone humide.*

*Dans le cadre de la modification du PLU, il n'est possible que de présenter un plan d'intention du projet qui peut être amené à évoluer. Les intentions des premiers exploitants retenus prévoient des bâtiments d'exploitation de petite taille en support aux serres de pleine terre, l'ensemble étant implanté à l'opposé de la ripisylve.*



*Par ailleurs, il est rappelé que la modification vise à permettre un projet d'intérêt général porté par Ile-de-France Nature et concerté avec la commune de Mandres-les roses et les futurs exploitants. Compte-tenu de la maîtrise conjointe de ce projet, notamment au regard des caractéristiques futures des serres identifiées dans l'appel à projet d'Ile-de-France Nature et des échanges préalables avec la commune, il n'apparaît pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol pour ces activités projetées.*



Remarque n°2 : La suppression de UEd est un point positif.

⇒ **Avis du département du Val-de-Marne du 05 décembre 2023.**

Remarque n°1 :

Le secteur Ac est situé dans le périmètre d'une ENS. Il faut veiller à l'insertion paysagère du projet d'activité maraîchère et notamment à l'insertion des bâtiments d'exploitation. Il faut préserver les perspectives dégagées sans aucune construction qui participent à la valeur paysagère de l'ENS.

Il faut également conserver les éléments de la trame verte et bleue, voire de les développer : le ru et ses berges, la trame humide, les haies, les éléments de la trame boisée, etc.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*La zone Ac a été délimité afin d'éviter les zones humides avérées détectées dans le cadre de l'étude zone humide.*

*Dans le cadre de la modification du PLU, il n'est possible que de présenter un plan d'intention du projet qui peut être amené à évoluer. Les intentions des premiers exploitants retenus prévoient des bâtiments d'exploitation de petite taille en support aux serres de pleine terre, l'ensemble étant implanté à l'opposé de la ripisylve.*

*Il est rappelé que l'insertion paysagère du projet sera maîtrisé dans le cadre du permis de construire en lien avec Île-de-France Nature conformément à l'appel à projet et prenant en compte les espaces paysagers et les espèces végétales et animales existantes.*

Remarque n°2 :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les serres qui pourraient donc équiper l'ensemble de la parcelle.

Il pourrait être proposé de limiter l'emprise au sol à 30% de la superficie du terrain pour les serres agricoles.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*Il est rappelé que la modification vise à permettre un projet d'intérêt général porté par Ile-de-France Nature et concerté avec la commune de Mandres-les-Roses et les futurs exploitants. Compte-tenu de la maîtrise conjointe de ce projet, notamment au regard des caractéristiques futures des serres identifiées dans l'appel à projet d'Ile-de-France*

*Nature et des échanges préalables avec la commune, il n'apparaît pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol pour ces activités projetées.*

Remarque n°3 :

Pour les autres constructions, il est autorisé 10% d'emprise au sol. Or la grande parcelle en Ac fait presque 10 ha, ce qui autoriserait à dédier près d'1 ha aux constructions pour l'exploitation maraîchère. Le projet ne semblant prévoir que 500 m<sup>2</sup> maximum de surface pour les bâtiments d'exploitation, la surface constructible pourrait être limitée à 1 000 m<sup>2</sup>, soit 1% de la surface du terrain (limite actuelle).

***Réponse de GPSEA et de la commune :***

*Certains bâtiments envisagés seront situés sur des parcelles plus petites et il est donc nécessaire de maintenir les 10% d'emprise au sol maximum.*

*La maîtrise du projet est assurée par son portage par Île-de-France Nature et la concertation menée au préalable avec la commune.*

Remarque n°4 :

Aux articles 11 et 13, des préconisations pour favoriser l'insertion paysagère des futurs bâtiments pourraient être proposées : orientation perpendiculaire à la RD, "habillage végétal", etc.

***Réponse de GPSEA et de la commune :***

*Des règles d'insertion paysagère ont été intégrées à l'appel à projet d'Île-de-France Nature et ces éléments seront travaillés conjointement avec la ville. Par ailleurs, les bâtiments et installations projetés seront situés à l'opposé de la ripisylve.*

Remarque n°5 :

Dans l'évaluation environnementale, page 56 : il faudrait supprimer la partie faisant référence à la Charte des espaces naturels du Val-de-Marne et remplacer le paragraphe en gras par celui proposé dans le courrier.

***Réponse de GPSEA et de la commune :***

*OK, cette demande sera intégrée.*

Remarque n°6 :

Le département rappelle que tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la DVM

⇒ **Avis de la Chambre d'agriculture de la Région IdF** du 21 novembre 2023

Remarque n°1 :

A l'article A1, il conviendrait de ne pas interdire les dépôts liés à l'activité agricole : compostage, amendements, etc. (sous réserve de la réglementation en vigueur).

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*OK, l'art 1 sera modifié comme suit : "les dépôts de toute nature, hors ceux liés à l'activité agricole, sous réserve de respect de la réglementation en vigueur".*

Remarque n°2 :

A l'article A4, le raccordement au réseau d'eau potable ne doit être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent puisque certaines constructions agricoles ne le nécessitent pas.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*OK, l'art 4 est modifié comme suit : "Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations agricoles."*

Remarque n°3 :

A l'article A6, les marges de retrait par rapport aux voies publique ou la limite d'emprise des voies privées peuvent être réduites.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*Cette disposition est compatible avec le projet envisagé, il n'est donc pas nécessaire de la modifier.*

Remarque n°4 :

A l'article A7, les marges de retrait imposées aux constructions agricoles para rapport aux limites séparatives peuvent être réduites ou ne pas être réglementées.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*Cette disposition est compatible avec le projet envisagé, il n'est donc pas nécessaire de la modifier.*

Remarque n°5 :

A l'article 11, il n'est pas opportun de réglementer les clôtures à usage agricole. Seules devraient être fixées des règles relatives aux clôtures protégeant des bâtiments.

**Réponse de GPSEA et de la commune :**

*OK. La phrase suivante sera ajoutée à l'art 11 : "Les clôtures à usage agricoles ne sont pas réglementées" La loi 2023-54 du 02/02/2023 limitant l'engrillagement des milieux prévoit en zone A et N, une obligation pour les clôtures de permettre la libre circulation des animaux (posées 30cm au-dessus du sol / hauteur limitée à 1,20m). Cette loi n'a certes pas d'articulation avec le code de l'urbanisme, mais reste à prendre en compte. Le règlement doit tenir en compte.*

*La commune souhaite ajuster son règlement afin de se conformer à cette disposition.*

⇒ **Avis de l'EPC Ile de France Nature** du 14 Décembre 2023 :

Pas de remarque.

⇒ **Avis de la Commission locale de l'eau du SAGE de l'Yerres** du 20 Décembre 2023

**Avis défavorable** : assorti du rappel que le PLU, la commune de Mandres-les-roses doit être compatible avec le SAGE de l'Yerres (le plu n'est pas compatibles avec les dispositions 1.2.5 de protection du lit majeur des cours d'eau et 1.5.2. du PAGD du SAGE de protection des zones humides et des remarques suivantes

Remarque n°1 :

Il est recommandé d'intégrer une nouvelle bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau, en particulier de l'Yerres, dans laquelle est interdite toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols, etc.)

Remarque n°2 :

Les cartes localisant les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires et les zones humides avérées sur le bassin versant de l'Yerres n'apparaissent (voir en annexe du courrier). Ces cartes doivent être intégrées et prises en comptes dans les différents documents du PLU.

Remarque n°3 :

Comme pour le secteur UE, il conviendrait d'autoriser la mise en place de toitures végétalisées, qui servent notamment à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des secteurs UD et UEc.

Remarque n°4 :

Il conviendrait d'inscrire la règle concernant les zones humides proposées dans le courrier, dans le règlement.

Remarque n°5 :

En UE, UF et Ab, il faudrait intégrer une disposition pour interdire toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m<sup>2</sup> dans la limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de part et d'autre de l'Yerres et dans la limite des 5m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau, sauf pour les projets d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité, salubrité publiques (art 5 du règlement du SAGE).

Remarque n°6 :

Prendre en compte l'article 1 du SAGE qui prévoit de protéger l'espace de mobilité des cours d'eau, estimé à 20m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Certaines parcelles en UE et N se situent dans cette bande de 20m de l'Yerres et certains bâtiments existants se situeraient au moins en partie dans la bande de 20m.

Remarque n°7 :

Il est demandé de ne pas autoriser les équipements publics ou d'intérêt collectif en zone Ab s'ils sont en zone humide.

Remarque n°8 :

Il conviendrait de prendre en compte les éléments du PPRI dans le plan de zonage.

***Réponse de GPSEA et de la commune à l'ensemble des remarques du CLE du SAGE de l'Yerres :***

*Le SAGE de l'Yerres est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue en début d'année 2025.*

*La présente modification du PLU concerne des secteurs limités du territoire.*

*Le SAGE révisé sera donc intégré dans le PLUi Grand Paris Sud Est Avenir en cours d'élaboration et prochainement arrêté.*

*L'avis de la CLE du SAGE de l'Yerres précise d'ailleurs dans son courrier qu'il est possible d'attendre l'approbation du SAGE de l'Yerres révisé et du SDRIF-e pour se mettre en conformité avec ces deux documents.*

⇒ **Avis de la CCI du Val- de-Marne du 14 décembre 2023**

Avis favorable. Pas de remarque.

⇒ **Avis de la MRAE N° : APPIF-2023-113.**

La réponse de la commune à l'avis de la MRAE : Le mémoire en réponse de la commune fait partie du dossier consultable par le public lors de l'enquête ;

**NOTA : Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de commenter les réponses de la commune aux avis des PPA.**

### **3.1.3. Recueil des observations recueillies et rapportées dans le PV de synthèse remis en Visio de jeudi 7 décembre 2024.**

**L'objectif des questions complémentaires est de permettre à la commune d'étayer ses positions et d'expliquer la dynamique de la modification portée par la ville, par des données mesurables. Le commissaire n'est pas là pour se substituer à l'avis des PPA mais peut appuyer leurs recommandations.**

L'enquête publique s'est tenue dans la mairie de Mandres les roses, dans un bureau situé au rez-de-chaussée dans une des ailes de la grande cour de la ferme traditionnelle, dite de Monsieur, qui est aujourd'hui réhabilitée et transformée en mairie.

Monsieur Yves Thoreau maire de la commune de Mandres-les-roses et Monsieur Alain Traonouez, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, ainsi que la responsable du service urbanisme ont rendu visite au commissaire enquêteur à chacune de ses permanences et se sont tenus informés du bon déroulement de l'enquête.

Le personnel de l'accueil était en mesure pendant les heures d'ouverture des bureaux, de conduire les visiteurs vers le dossier mis à disposition. Le local contenait des chaises et une table pour assurer le confort de la consultation du dossier. Ce dispositif a permis à l'enquête de recevoir le public dans d'excellentes conditions.

## a) Observations sur le registre d'enquête

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Ajustements réglementaires	Modification la zone en zone AC	Emplacements réservés	Développement économique	Problèmes signalés				Apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressants l'enquête
Obs. 1	X			X				X	<b><u>PIERRE MAZZONE :</u></b> Maintenir des locaux de ré- de chaussée de la rue du général et rue de la Brie à destination commerciale et /ou professionnel.
Obs. 2	X		X					X	Développer et améliorer la proposition de parking municipaux (places minutées, places déterminées résidents avec abonnement, respect de la zone bleue recharge électrique...)

## Les observations se répartissent comme suit :

- 1, sur des emplacements réservés
- 1, sur le développement économique
- 1, entretien avec le représentant du propriétaire de la parcelle (Mme Desmazières)
- 1, n'expriment pas d'avis (favorable ou défavorable)

## Nota : trois remarques sur les observations du public

- 1 Deux observations du public ne portent pas sur l'objet de la modification soumise à enquête publique ; une même personne est susceptibles d'exprimer plusieurs opinions à la fois.
- 2 L'entretien avec Mme Desmazières représentant Ile-de-France-nature, propriétaire de la parcelle et maitre d'œuvre du projet, a permis au commissaire enquêteur de comprendre les difficultés et les choix opérés pour faire aboutir ce projet et le service que la modification du PLU rend aux conditions techniques, juridiques et environnementale de la future exploitation maraîchère de cette parcelle.
- 3 Il appartient à la commune et ou à GPSEA de répondre directement aux PPA et /ou au public.

**b) Entretiens lors des permanences du commissaire enquêteur :**

**b.1- Entretien du mardi 30 janvier 2024, (premier jour d'enquête) avec Alain Traonouez, maire adjoint à l'urbanisme de la commune de Mandres-les-roses (et ancien maire de la commune de 1983 à 2001).**

**Christophe Bayle commissaire enquêteur : Quel a été le facteur déclenchant de la modification du PLU de la commune de Mandres-les-Roses ?**

**Alain Traonouez, maire adjoint à l'urbanisme :** « ILE DE FRANCE NATURE », propriétaire cherchait à mettre en valeur un terrain agricole qui n'avait plus de repreneur. La région a proposé en 2022 de spécialiser ce secteur en maraîchage. Le maire a donné un avis favorable et pris contact avec le département qui a donné un avis juridique sur la faisabilité du projet étant donné que ce secteur est dans une zone d'espace naturel sensible (ZENF).

ILE DE FRANCE NATURE a lancé un appel d'offre de candidatures et a retenu 3 candidats sur 8, l'un est dans une association type AMAP, l'autre a déjà une exploitation sur Mandres et le troisième, est un maraîcher de Périgny.

**Christophe Bayle, commissaire-enquêteur : y a-t-il eu concertation ?**

**Alain Traonouez :** une préenquête sous forme d'une mise à disposition du dossier a été organisée, au cours de laquelle une seule personne a demandé « **qu'il n'y ait pas trop de serres afin de préserver le paysage** » ; ce terrain se situe en effet long de la « végétale » et près l'ancienne gare qui avait été louée à une association qui faisait fonctionner une ferme pédagogique. Le foncier a été vendu à IDF NE par SNCF et la région n'a pas rénové la gare mais a fait un bail emphytéotique à un nouvel occupant. Mais cela pourrait être une halte-buvette d'étape sur ce parcours vélos - piétons qui va de Créteil à Coubert, en remplacement de la voie ferrée qui partait autrefois de la gare de Bastille.

**Christophe Bayle : Comment cette nouvelle activité maraîchère a-t-elle été rendue compatible avec la présence des constructions ?**

**Alain Traonouez:** Les premières habitations se situent à l'extrémité de la rue de Verdun, donc relativement éloignées de la zone qui fait l'objet de cette enquête. La réserve en eau des calcaires de la nappe de Champigny sont suffisantes pour pouvoir arroser la zone maraîchère, cette nappe située à 80mètres de profondeur est suffisamment chargée selon les informations portées à notre connaissance. Cela fait longtemps que des forages existent dans la principale réserve d'eau de la région parisienne.



**b.2) Entretien, du 29 février 2024, (dernier jour d'enquête) avec Mme Desmazières, chargée de mission agriculture à l'établissement public et commercial ILE DE FRANCE NATURE, propriétaire du foncier agricole.**

**Christophe Bayle : comment votre établissement s'est-impliqué dans le projet de création de maraîchage sur la commune de Mandres-les-roses ?**

**Mme Desmazières (IDFN) :** l'établissement public administratif gère le foncier, agricole, naturel et forestier situé dans un rayon de 30km autour de Paris, et qui appartient à la région IDF, soit environ 2300 hectares de terres agricoles (15 000 ha au total), dans un contexte de fortes pressions urbanistiques. C'est ainsi que nous avons fait réfléchir les étudiants d'agro paris -tech sur le devenir des parcelles agricoles que nous avons à Mandres-les-roses, à un moment où les exploitants s'étaient retirés. A l'occasion de cette mission les jeunes ingénieurs agronomes ont témoigné de la très forte motivation des élus de la commune de Mandres-les-roses pour transformer cette zone de grande culture en maraîchage. Fort de cet ancrage, et sur cette base, nous avons commencé à travailler à cette transformation avec la mairie aux alentours de l'année 2018.

**Christophe Bayle : comment avez-vous procédé ?**

**Mme Desmazières (IDFN) :** Dans le cadre de nos missions, nous suivons les orientations du PACT Pacte agricole régional, nous sommes missionnés pour qui vise notamment à favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs des projets de transmission des exploitations et favoriser des projets d'installation et à augmenter la part des surfaces régionales cultivées de cultures en bio. Nous avons avec la mairie préparé un appel à candidature avec les conseils de l'association « **Le champs des possibles** » et étudié ce qu'il fallait faire en terme de travaux pour accueillir une activité de maraîchage sur ces 6 ha. Parallèlement la mairie en accord avec GPSEA a lancé la procédure de modification du plan local d'urbanisme pour permettre de construire les équipements nécessaires à cette exploitation. C'est ainsi que nous avons sélectionné puis retenus deux trois candidats, dont deux qui exploitaient des terres à Périgny. Le troisième quatrième s'étant désisté depuis.

**Christophe Bayle : quels sont les termes du contrat entre le propriétaire et les exploitants ?**

**Mme Desmazières (IDFN) :** nous proposons un bail rural aux exploitants, qui est un contrat très protecteur. Il est renouvelable tous les 9 ans et ceci jusqu'à leur décès départ à la retraite ; ce qui leur permet de penser à leur développement sur le long terme et d'emprunter. De notre côté nous avons étudié les conditions de possibilités, et, financé le forage dans la nappe souterraine de Champigny à 60m de profondeur (ce qui a nécessité des études de débit capacitaires (8m<sup>3</sup>/h) et réalisé un chemin qui

dessert l'ensemble de la parcelle. Et enfin une plantation de haie arbustive au nord reste à étudier ; elle protégera le terrain du vent, ainsi que de l'ajout d'une protection naturelle de la ripisylve le long du ru, au sud de la parcelle. Par ailleurs nous prenons en charge et construisons une clôture pour protéger le terrain des intrusions.

**Christophe Bayle : quels investissements restent à la charge des exploitants ?**

**Mme Desmazières** : les exploitants réalisent les serres sur sol en pleine terre, ainsi qu'un premier bâtiment de 250 m<sup>2</sup> pour abriter leur matériel et leurs productions.

Sans attendre le permis de construire, ils ont fait venir un conteneur dont les cadenas ont déjà été forcés par deux fois ! C'est nouveau de réaliser des zones maraîchères à proximité des zones urbaines, et la raison pour laquelle, il n'est pas encore certain qu'un deuxième bâtiment soit aménagé, l'exploitant, étudiant des pistes pour disposer aussi des locaux provisoires dans un secteur plus sécurisés dans la zone d'activité du quartier, qui est de l'autre côté de la rue.

**Christophe Bayle** : *c'est effectivement un paradoxe. Cette zone maraîchère s'insère au cœur d'une zone urbaine habitée, en limite communale, la question fait le lien avec la modification du PLU.*

*En effet, plusieurs avis des personnes publiques associées ont émis des réserves sur le fait que le règlement modifié ne donnait pas de directive en matière d'implantation des bâtiments, ni de prescription de matériaux. Dans sa réponse la mairie a également mis en avant le fait qu'il ne fallait pas mettre une charge trop lourde sur une activité en période de démarrage.*

**Mme Desmazières (IDFN)** : un des candidats a proposé de réaliser le bâtiment avec des bardage bois, mais aujourd'hui il est difficile de se procurer des matériaux à des prix compétitifs, mais cela reste possible. C'est un souhait qu'il porte ; mais si ça s'avère économiquement trop couteux, d'autres matériaux seront utilisés. L'objectif étant de leur donner les moyens de mettre en œuvre l'ensemble des outils de production nécessaires à la ferme. Sans bâtiment pour protéger leur matériel et leur production, leur activité ne peut pas être viable.

**Christophe Bayle** : *par ailleurs un point de vente de la production sera ouvert à terme par les maraîchers. Il y a là un facteur de risque important lié au développement de l'activité commerciale, d'autant que la localisation du site offre une visibilité maximum, à l'entrée de la ville, le long de la voie et de la végétale. Face à ce qui pourrait devenir une pression commerciale comment comptez-vous garantir la pérennité de l'activité maraîchère du site, le PLU autorise en effet près de 900 m<sup>2</sup> d'emprises constructibles. Ne pensez-vous pas qu'il y a un risque spécifique sur la partie de parcelle qui est directement au*

**contact de l'espace public, et que cela mériterait une attention particulière du PLU sur cette fraction avancée de la parcelle ?**

**Mme Desmazières (IDFN) :** il faut savoir que les deux maraîchers ont chacun un réseau d'AMAP qui va les suivre. La vente est une possibilité à l'avenir.

Le risque est contenu par le zonage A qui n'autorise que les constructions nécessaires à l'activité agricole (pas de centre commercial à venir). S'il y a vente sur place, ça sera uniquement des produits issus de l'exploitation des parcelles. Par ailleurs, le projet de modification du PLU permettra d'autoriser les maraîchers à vendre leur production mais sur une surface très limitée, l'emprise au sol des constructions étant limitée sur la future zone Ac à 10% avant tout pour permettre l'implantation de 2 bâtiments nécessaires à leur exploitation.

Pour le moment, les maraîchers vont partager un premier bâtiment (à construire) de 250m<sup>2</sup> et le deuxième suivra plus tard. Ce que l'on peut dire, c'est que la construction des deux bâtiments, la place de retournement les parkings, le forage et la réserve d'eau seront localisés le long de la future haie et du chemin que nous avons réalisé, et que les voitures et le stationnement seront cantonnées sur ce chemin. Par ailleurs, dans le cadre des baux ruraux, les exploitants devront nous solliciter pour tout nouvel aménagement (que ce soit pour la création de places de parking, ou l'aménagement d'un bâtiment). Nous restons donc garant de la vocation agricole (et non commerciale) du terrain, donc de la qualité de l'implantation et du fonctionnement de l'exploitation.

Le nombre de places de stationnement créé devra « correspondre aux besoins induits par l'activité maraîchère » qui sera mise en place et qu'elles devront être réalisées en dehors des voies publiques et permettre une desserte fonctionnelle (donc au moment du PC, les services instructeurs ne laisseront pas passer un projet qui viendrait générer des nuisances pour le voisinage ou même pour le bon fonctionnement de l'activité agricole)

Pour le moment, les maraîchers vont partager un premier bâtiment (à construire) de 250m<sup>2</sup> et le deuxième suivra éventuellement plus tard. Ce que l'on peut dire, c'est que la construction des deux bâtiments, la place de retournement les parkings, le forage et la réserve d'eau seront localisés le long de la haie de peuplier et du chemin que nous avons réalisé, et que les voitures et le stationnement seront cantonnées sur ce chemin. Nous sommes trop en amont au niveau du PLU pour que les choses soient définies si précisément.

***Christophe Bayle : il ne s'agit pas de de définir mais de se doter grâce au Plu de garanties vis-à-vis des évolutions futures.***

### **3.1.4. Les réponses de la commune aux observations du public**

Les réponses de la commune de Mandres-les-roses sont intégrées au § 3.1.5

### **3.1.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur**

Analyse des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis le 7 mars 2024 (par courriel et en Visio en présence de Mme Coralie Solbes et de Mme Florie- Anne Pellerin).

**Question N°1 : quelles dispositions le PLU ou le futur PLUI peuvent-ils prendre pour « maintenir des locaux de ré- de chaussée de la rue du général et rue de la Brie à destination commerciale et /ou professionnelle. »**

**Réponse de la commune :**

**Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification n°3 ne porte pas sur les secteurs évoqués dans cette remarque (rue du Général de Gaulle et rue de la Brie).**

**Ce point sera étudié dans le cadre du PLUi.**

**Appréciation du commissaire-enquêteur :**

La réponse est satisfaisante.

**Question N°2 : quelles dispositions le PLU ou le futur PLUI peuvent-ils prendre pour « Développer et améliorer la proposition de parking municipaux » (places minutées, places déterminées résidents avec abonnement, respect de la zone bleue recharge électrique...) ?**

**Réponse de la commune :**

**La question du stationnement relève d'une politique communale et non d'une modification du PLU.**

**Appréciation du commissaire-enquêteur :**

Si la question du stationnement relève bien d'une politique communale : celle-ci peut se traduire par des acquisitions d'emprises foncière par voie d'emplacements réservés à acquérir par la commune et être inscrits à ce titre dans le PLU. Il semble que ce soit le sens de la question posée par l'observation au registre d'enquête.

**Question N°3 : la façade de la parcelle de la Zone AC sur la route risquant à terme se transformer en zone de vente de produits maraichers, quelles sont les dispositions que pourrait prendre ce PLU pour organiser les implantations bâties d'une part ( afin de répondre aux demandes de la MRAE en matière d'orientation des bâtiment et de matériaux , notamment), et, d'autre part, de garantir et limiter ces implantations vis-à-vis des évolutions commerciales en façade sur la voie publique ?**

**Réponse de la commune :**

**Des dispositions seront ajoutées dans le règlement afin de permettre la réalisation de locaux de vente et d'assurer un accès des futurs bâtiments depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet et non directement sur la départementale.**

**A l'article 2, afin d'autoriser les points de vente, nous ajouterons sur l'ensemble de la zone agricole : « Sont autorisées sous conditions, les constructions et installation à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles produits, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sans excéder 5% de la superficie de l'unité foncière**

**A l'article 3, la disposition suivante sera ajoutée : « Dans le secteur Ac, les nouvelles constructions ne pourront pas être desservies par un accès direct depuis la RD252 »**

**L'article 6 impose d'ores-et-déjà un recul de 10 mètres par rapport aux emprises des voies publiques, privées existantes ou à créer. Cette distance sera portée à 20m par rapport à la RD252.**

**Appréciation du commissaire-enquêteur :**

La réponse est satisfaisante et très complète dans ses garanties de protection de la priorité donnée à l'activité maraîchère.

Elle est cohérente avec la constructibilité accordée égale à 10% de l'emprise de la parcelle, et elle est cohérente avec les règles d'accès qui sont autorisés pour la parcelle à usage prioritaire de production maraîchère ; la distance imposée de recul des constructions par rapport à la RD 252 est particulièrement bienvenue.

**3.1.6. Expression sur la communication :**

La communication a été faite conformément aux dispositions de l'arrêté du président de **GPSEA AP 2023-061 du 14 décembre 2023**.

Les documents écrits et visuels préparés par le BET synthèse architecture ont été disposés par la responsable de l'urbanisme de Mairie de Mandres-les-roses dans le bureau dédié à l'enquête, à proximité immédiate de la banque d'accueil. L'expression des personnes publiques n'a pas fait l'objet d'une synthèse écrite mais les documents reçus ont été mis dans le dossier à la disposition du public. Selon Publilégal ils ont été également consultés par voie numérique (89 consultations).

## IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### 4.1. Observations sur la participation du public :

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté N°AP 2023-061 du président du conseil territorial Grand Paris Sud Est Avenir, du 14 décembre 2023, ont été en tous points respectées.

La participation du public a été réduite, notamment durant les permanences du commissaire-enquêteur mais aussi par voie dématérialisée. Les enjeux concernant la diminution/modification de la constructibilité n'ont pas suscité d'observations ni de déplacement sur les lieux d'enquête, des habitants.

L'enquête publique a été l'occasion d'exprimer des demandes qui ne portent pas sur les modifications à propos desquelles l'avis du public était sollicité.

Le commissaire-enquêteur note que la commune a néanmoins apporté des éléments de réponses en sa possession.

Une personne s'est présentée durant les permanences, et a fait des observations sur le registre d'enquête. Il n'y a pas eu d'observation par voie dématérialisée.

L'absence de nombreuses observations (deux sont portés au registre) traduit le fait que cette enquête avait déjà fait l'objet d'une concertation largement acceptée. Cette enquête visait à valider des ajustements règlementaires et un changement de zonage agricole permettant le déploiement d'une activité maraîchère. La quasi-absence d'observations indique que cette procédure ne constituait pas un enjeu clivant pour les habitants.

**Toutefois, il est à noter que la réintroduction de l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 7 logements (suppression de la zone Ued qui l'autorisait) n'a pas fait l'objet d'observation.**

### 4.2. Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique est clair et les schémas concernant les ajustements règlementaires bien lisibles. Les réponses de la mairie faites aux observations de la MRAE sur la réalité de la protection des zones humides sont particulièrement claires. **Elles démontrent, tracé à l'appui que le périmètre de la Zone AC évite la zone humide à protéger,**

L'enquête publique s'est déroulée sans événements particuliers.

#### 4.3. Expression sur la communication

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête (article 5) prévoyait une justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête. Une attestation de parution dans les journaux et sur les panneaux administratifs de la commune a été validé par Mme Solbes, autorité organisatrice de GPSEA.

#### 4.4. Observations transmises par le MOA en cours d'enquête

Aucune observation a été transmise par le MOA en cours d'enquête.

Le représentant du propriétaire foncier (IDFN) a accepté de participer à un entretien à la demande du commissaire enquêteur le dernier jour d'enquête. Lors de cet entretien toutes les questions en suspens ont été abordées. Le maire de Mandres -les- roses et l'adjoint au maire a ont également, pendant les permanences, fournis les informations utiles à la reconstitution de l'historique du projet de modification N°3 du PLU.

#### 4.5. Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'article R 123 -18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies, qui a été transmis à Mme Coralie Solbes représentant Mr Cathala président du conseil du territoire de GPSEA.

Le mémoire en réponse comprenant les observations du public, les questions, du commissaire-enquêteur et les réponses de GPSEA en accord avec la ville est intégré au présent rapport. **L'autorité organisatrice de l'enquête a fait part de son mémoire en réponse, et l'a remis au commissaire-enquêteur le 19 mars 2024** sous forme d'un fichier électronique. Les avis et commentaires figurant dans ce mémoire en réponse sont intégralement reproduits ci-dessus.

**Le présent rapport d'enquête ainsi que les conclusions et avis du commissaire-enquêteur avec son annexe ont été transmis à la commune de Mandres- les- roses et GPSEA, le 29 mars 2024 par courriel.**

**Un exemplaire de ce rapport est transmis le 29 mars 2024 à Madame la présidente du tribunal administratif de Melun conformément à l'article 9 de l'arrêté.**

#### 4.6. Conclusion du rapport

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté du président de **GPSEA N°AP 2023-061 du 14 décembre 2023**.ont été en tous points respectées Les deux observations portées au registre ne portaient pas sur la transformation d'une zone agricole en zone maraîchère. Cette enquête constituait un enjeu qui n'a pas

suscité de réaction des habitants, ce qui est souligné par l'absence d'avis défavorable. Néanmoins, le commissaire-enquêteur a estimé que le dossier pouvait être complété en apportant des réponses précises aux questions qu'il a formulé par écrit dans le procès-verbal, et d'autre part, la commune en répondant aux avis des PPA en cours d'enquête, a transmis ses réponses, qui sont précises et engageantes sur le suivi des modifications du PLU. Le commissaire enquêteur a intégré ces réponses dans son rapport

Les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations orales et écrites du public et des représentants du maître d'ouvrage, les observations du commissaire-enquêteur recouvrent l'ensemble des données suscitées par le dossier et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

**Fait à Lognes le, 29 mars 2024**  
**Christophe Bayle**  
**Commissaire-enquêteur**



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MANDRES - LES - ROSES  
DU 30 JANVIER AU 29 FEVRIER 2024



**2<sup>EME</sup> PARTIE**

**CONCLUSIONS ET  
AVIS MOTIVE DU  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

CHRISTOPHE BAYLE  
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

## **V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **5.1. Historique des faits et décisions antérieures**

La commune de Mandres-les-roses porte depuis plus de 10 ans avec l'AEV (agence des espaces verts devenue ILE DE FRANCE NATURE), organe dépendant de la Région Ile de France un projet qui consiste à modifier la destination d'un espace anciennement agricole pour en faire un lieu de maraichage raisonné qui correspond à un double objectif

- **D'une part de conforter les sources d'approvisionnement des cantines locales en droite ligne des objectifs inscrits dans la PAT (Plan alimentaire Territorial)**
- **et d'autre part de rendre productif des espaces agricoles à proximité des zones habitées, autrement dit de sortir ces friches agricoles de la pression de l'urbanisation en les rendant opérationnelles dans leur vocation.**

Ce projet nécessitant de modifier le règlement du PLU, la commune de Mandres-les-Roses a sollicité Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) afin que soit engagée une procédure de modification de son plan local d'urbanisme.

Par ailleurs cette modification a permis à la commune de procéder à des ajustements réglementaires.

Par arrêté n° CT 2023-017 du 26 mai 2023, Laurent Cathala Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification N°3 du PLU de la commune de Mandres-les-Roses, et prescrit l'enquête publique par :

### **Arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, N°AP 2023- 061 du 14 décembre 2023**

#### **5.1.1. Objet de l'enquête**

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de la commune de Mandres -les- roses, laquelle vise à :

- **Modifier le zonage et le règlement d'une partie de la zone A dans le but de faciliter l'implantation de producteurs agricoles ;**
- **Procéder à des ajustements réglementaires.**

## 5.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE

La procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, dès lors que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de GPSEA directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La commune de Mandres-les-Roses a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en date du 25 mars 2013 qui a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une modification de droit commun approuvée par le Conseil municipal du 16 décembre 2015 et une modification simplifiée approuvée par le Conseil de territoire du 4 avril 2018

Le conseil territorial ayant la compétence en matière d'urbanisme, **M. Laurent Cathala, président du conseil territorial de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)** en accord avec le commissaire enquêteur, a prescrit, par arrêté du Président **n°AP2023-061 du 14 Décembre 2023, la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mandres-les-Roses. (Cf. Pièce jointe N°1).**

## 5.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision **E230000 851/77 du 25 septembre 2023, Madame S. Ghaleh-Marzban première vice-présidente du tribunal administratif de Melun, a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur, et, Monsieur Fabien Fournier en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,** pour procéder à l'enquête publique relative à la **modification N°3** du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mandres-les-roses.

## 5.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le président de GPSEA, Laurent Cathala, (Europarc, 14 rue Lecorbusier-94046-Creteil), a publié le 14 décembre 2023 un arrêté qui indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 30 jours consécutifs du mardi 30 janvier 2024 à 9h00 au jeudi 29 février 2024 à 17h30 ;

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie Mandres-les-roses, située au 4, avenue du général Leclerc pendant toute la durée de l'enquête les lundi mardi, jeudi et vendredi aux heures d'ouverture de la mairie ;
- Qu'une copie du rapport sera également disponible au siège de GSEA, direction des affaires juridiques, 14 rue Lecorbusier-94046-Creteil du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique à la mairie de Mandres- les- roses ([www.mandreslesroses.fr](http://www.mandreslesroses.fr)) et sur le site internet de GPSEA ([sudestavenir.fr](http://sudestavenir.fr)) ainsi que sur le site des publications administratives :

<https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-modification3-plumandreslesroses>

- Que les observations du public pourront également être adressées :
    - par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête ;
- Mairie de Mandres les roses 4, avenue du général Leclerc au siège de celle-ci, 94520 Mandres.
- et par courriel à l'adresse suivante :

[enquetepubliquemodification3plumandreslesroses@mail.registrenumerique.fr](mailto:enquetepubliquemodification3plumandreslesroses@mail.registrenumerique.fr)

Le commissaire-enquêteur annexera ces observations sur le registre.

- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
<b>Mairie de Mandres-les-roses</b>	Mardi 30 janvier 2024	De de 9h00 à 12h00
	Samedi 10 février 2024	De 9h00 à 12h00
	Jeudi 29 février 2024	De 14h00 à 17h30

- Après la clôture de l'enquête le commissaire-enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de la commune et le représentant de l'autorité organisatrice de GPSEA, et lui communiquera ses observations. Le responsable du PLU disposera de 15

jours pour produire ses réponses éventuelles.

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président de GPSEA ainsi qu'à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, dans les délais légalement définis par l'article L.123 -15 ;
- Qu'une copie du rapport du commissaire-enquêteur, adressée par le commissaire-enquêteur à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, sera tenue à la disposition du public en mairie et diffusée sur les sites internet mentionnés pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

### **5.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE A LA DISPOSITION DU PUBLIC**

Pendant toute la durée de l'enquête, la commune de Mandres les roses a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier et dématérialisée. Ce dossier, réalisé par *BET synthèse architecture 35/37 rue bertholet-94110-Arcueil*, pour le compte de l'EPT GPSEA et de la commune de Mandres-les-roses », intitulé « **Plan local d'urbanisme Modification de droit commun N°3** » est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Il comprend les pièces suivantes (consultables par le public) :**

1. Additif au rapport de présentation (23 pages)

et bilan de la concertation (15 pages)

2. Evaluation environnementale (105 pages)

3. Règlement (119 pages)

4. Plan de zonage

5. Pièces administratives

5.1. Arrêté engageant la procédure de modification

5.2. Délibération du Conseil territorial sur les modalités de concertation

5.3. Délibération tirant le bilan de la concertation

5.4. Arrêté prescrivant l'enquête publique

6. Avis des PPA : Six avis mis par les P.P.A. n'ont pas fait l'objet d'analyse préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis sont néanmoins transmis dans le dossier consultable par le public. **Les réponses de la commune aux avis des PPA, faites pendant l'enquête, sont intégrées dans le présent rapport.**

7. Avis de la MRAe

7.1. Avis de la MRAe (15 pages)

7.2. Mémoire en réponse (dossier public : 5 pages).

### **5.5.1. Les changements apportés par la modification N°3 du PLU**

**Les objectifs de la modification n°3 du PLU sont, notamment d'assurer la viabilité des activités maraichères envisagées en permettant l'implantation de serres multi chapelles en plein terre et de bâtiments d'exploitation d'une surface très limitée (2 bâtiments de 250 m²).**

#### **a) Modifications du règlement**

Le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1% de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère. Afin de permettre la réalisation du projet, le nouveau secteur Ac permet l'implantation de serres multi-chapelles et toutes constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité maraîchère.

#### **b) Modification concernant les réseaux**

L'article 4 (desserte par les réseaux) n'est pas adapté à la zone agricole. Sa rédaction est donc revue afin de s'assurer de la réalisation d'un espace ou d'un local spécifique qui permettra de ne pas rendre visible les conteneurs et donc de limiter l'impact sur le paysage. Dans ce même objectif, l'article A4 impose de protéger tout espace dédié par une haie arbustive si celui-ci est visible depuis l'espace public.

#### **c) Emprise au sol**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère. Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de 10% de la surface du terrain.

#### **d) Aspect extérieur**

Dans les secteurs Ab et Ac, les clôtures devront permettre la libre circulation des animaux et présenter les caractéristiques suivantes :

- posées 30 cm au-dessus du sol
- une hauteur limitée à 1,20 m maximum.

#### **e) Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des exploitations et constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et permettre une desserte suffisante et fonctionnelle. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé par le présent article.

La surface affectée aux places de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité. Les places de stationnement situées en surface devront

être réalisées en dalles ajourées ou en revêtement poreux, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

**f) Les ajustements règlementaires**

Ces ajustements concernent principalement des évolutions minimales qui ne remettent pas en cause les grandes dispositions du règlement, à savoir :

- Ajout de règles esthétiques afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant ;
- Adaptation à l'évolution des pratiques d'habiter : coliving, etc ;
- Précision de certaines règles dont la rédaction nécessitait d'être revue ;
- Suppression du secteur UEd qui dérogeait à l'obligation de réalisation de 30% de logements sociaux minimum ;
- Mise à jour des documents supra-communaux et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- Réorganisation de certains articles pour faciliter la compréhension globale du règlement.

**5.5.2. Prise en compte par le PLU des documents supra communaux (Source : évaluation environnementale)**

1) **SCoT** de la Métropole du Grand Paris : la modification du PLU est compatible avec le SCoT ; Un point de vigilance en lien avec l'orientation « Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles » Des mesures Eviter – Réduire – Consomme (ERC) sont proposées.

2) Plan climat air énergie territorial Grand Paris Sud Est Avenir (**PCAET**) : la modification du PLU est compatible avec le PCAET ; Un point de vigilance en lien avec l'axe 1 Énergie « Consommons moins d'énergie » ; Produisons une énergie renouvelable et de récupération .Des mesures ERC sont proposées.

11) Schéma directeur de la Région Île-de-France (**SDRIF**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SDRIF actuellement en vigueur.

12) **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRCE.

13) **SDAGE** Bassin Seine Normandie 2022-2027 : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SDAGE : Un point de vigilance en lien avec les orientations du SDAGE « Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée » ; « Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles » ; « Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ». L'ampleur du projet ne remet pas en cause la préservation de la ressource.

14) Plan de gestion des risques d'inondation (**PGRI**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PGRI.

- 15) Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRHH
- 16) Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (**PDUIF**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PDUIF.
- 17) Schéma Régional Climat Air Énergie (**SRCAE**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le SRCAE.
- 18) Plan climat air énergie métropolitain (**PCAEM**) : la modification du PLU est en cohérence globale avec le PCAEM

### 5.5.3. Avis des PPA personnes publiques associées

Six avis ont été émis : ils ont fait l'objet **d'un mémoire en réponse de GPSEA** et la commune **qui a été joint au mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur**. Ce mémoire en réponse est intégré à la partie 1 du rapport du commissaire enquêteur. Le public peut en prendre connaissance lors de sa publication.

### 5.6. Avis motivé du commissaire-enquêteur

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 30 jours (du 30/01/2024 au 29/02/2024 il apparaît :

#### 5.6.1. Sur le déroulement de l'enquête publique :

- Que la **publicité par affichage** a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les **publications légales** dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet. L'un, 15 jours avant le début de l'enquête, l'autre le jour de début de l'enquête ;
- Que le **dossier papier** relatif à la modification N°3 du PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Mandres -les-roses et dans les bureaux de **l'EPT GPSEA** aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- Que le **registre** d'enquête a été également mis à la disposition du public dans la mairie de Mandres-les-roses et dans les bureaux de l'EPT GPSEA ;
- Que le commissaire-enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les **3 permanences** prévues pour recevoir le public ;
- Que les personnes publiques associées ont été consultées ;
- Que les avis favorables des **PPA** ont été **assortis de demandes précises auxquelles la mairie a répondu dans le mémoire en réponse** ;
- Que **la mairie a répondu** aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur par un mémoire en réponse ;



- Que la mairie dans sa réponse au seul **avis défavorable des PPA s'est engagée à prendre en compte ses remarques**. Elle réintroduira, notamment, certaines questions posées dans l'élaboration du futur PLUI ;
- Que les termes de l'arrêté du président de GPSEA ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement ;
- Que le public n'a pas manifesté son opposition pour cette troisième modification du PLU ;
- Que le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal le 7 mars par courriel et a eu une réunion en Visio avec Mmes Coralie Solbec et Floralie-Anne Pellerin de l'appui de l'urbanisme de GPSEA, **le 07 mars 2024** ;
- **Que la mairie et GPSEA a remis son mémoire en réponse le 19 mars par courriel.**

### 5.6.2. Sur l'opportunité de lancer une modification PLU

**Monsieur Yves Thoreau, maire de Mandres-les-roses** a confirmé la nécessité de modifier le PLU de sa ville (**CF entretien avec la CE**).

- « *Le projet consiste à modifier la destination d'un espace agricole pour en faire un lieu de maraîchage raisonné.* » Il correspond à l'objectif suivant :

**« *Rendre productif des espaces agricoles à proximité des zones habitées, et sortir ces friches agricoles de la pression de l'urbanisation en les rendant opérationnelles dans leur vocation* ».**

- Il s'agit néanmoins, **selon Mme Coralie Solbes (GPSEA)** « *d'une petite modification réglementaire qui concerne une partie de la zone agricole dédiée au projet d'implantation maraîchère de la mairie, qui passera d'un classement de zone A b en A c. La superficie envisagée est de 6 ha environ, et trois maraîchers ont été pressentis à la suite d'une consultation* ».

Cette modification est justifiée par les faits suivants :

- ***cet espace agricole n'était plus exploité, ni exploitable pour des grandes cultures.***

- ***Par le besoin de conforter les sources d'approvisionnement des cantines locales.***

- **Par l'engagement de la mairie de mettre en œuvre au niveau local le programme alimentaire territorial (PAT).**

- **Parce que la modification de la zone UA vise à rendre possible un projet**

**d'intérêt général porté par Ile-de-France Nature** et concerté avec la commune de Mandres-les-Roses et les futurs exploitants (mémoire en réponse de GPSEA)

- **Par la nécessité de remettre le règlement du PLU en conformité avec la règle de droit par des ajustements réglementaires.** En mettant fin à la disposition qui dispensait la zone UEd de l'obligation d'appliquer la règle de pourcentage de 25% de logement social au motif que la zone en était déjà pourvue. (Seconde motivation de la modification N°3 du PLU).

### **5.6.3. Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie.**

**Pour mettre en œuvre cette modification du PLU la commune et GPSEA ont :**

#### **a) en matière de destination et d'usage des sols,**

Délimité un périmètre de zone maraichère préservant la zone humide existante qui a été signalée par le Conseil départemental 94. (Cf. réponse aux avis des PPA)

Modifié le règlement afin de rendre autorisables les demandes (PC) de constructions nécessaires à l'activité maraichère.

#### **b) en matière de réseau et d'alimentation en eau,**

Réalisé un forage et à cette fin, fait les études préalables de capacité de la nappe souterraine de Champigny propre à fournir le débit demandé (8m<sup>3</sup>/3 heure) par l'activité maraichère, et obtenu les autorisations nécessaires.

#### **c) En matière de dispositions concernant l'aménagement de la zone AC.**

L'absence de plan d'aménagement accompagnant le dossier de d'enquête a justifié des questions complémentaires du commissaire enquêteur mais aussi des PPA.

Le document graphique (un schéma en couleur) joint au dossier ne présentait aucune disposition contractuelle ce qui a suscité nombre de questions des PPA et de la MRAE ; et ceci est d'autant plus regrettable que le chemin de desserte de la zone maraichère et le forage dans la nappe avaient été étudiés et préalablement réalisés avant le lancement de l'enquête publique. Un plan d'ensemble à la bonne échelle aurait donc pu être joint. Certains dispositifs qui sont d'ordre paysagers qui sont prévus ; renforcement de la haie arborée, protections du ru par des ripisylves ils pourraient trouver des traductions au niveau des trames verte et bleues dans le futur PLUI.

L'absence de prescriptions concernant l'aspect architectural des bâtiments a suscité une réponse la commune expliquant qu'elle ne souhaitait pas alourdir le coût d'une activité naissante compte tenu des investissements consentis par IDF Nature, la

commune pourrait explorer la possibilité d'une aide à l'embellissement de ce secteur déjà bien embelli par le passage de la voie douce dite de « la végétale ».

#### **d) La possibilité d'un point vente induite par l'activité maraîchère**

Le besoin de vendre sur place la production maraîchère par les maraîchers eux-mêmes est une des clés de la réussite des circuits courts. C'est la raison pour laquelle le commissaire-enquêteur a interrogé la commune, compte tenu de la localisation de ce point de vente le long d'une route départementale, de la végétale, et de plus, est situé à l'entrée très passante de la commune, sur le risque d'un développement trop important de l'activité dite commerciale qui pourrait entrer en conflit avec l'activité principale qui est celle de produire, notamment : *« Du fait de sa situation à proximité de la « végétale » voie douce pour piétons et vélos allant de Créteil à la Seine-et-Marne qui traverse la commune, et longe l'ancienne gare de Mandres-les-Roses (la VEGETALE emprunte en fait l'emprise de l'ancienne voie ferrée « train des roses »), et apportera d'une grande visibilité au projet maraîcher. »* (Entretien avec M Y. Thoreau, Maire de Mandres- les- roses)

C'est la raison pour laquelle, le commissaire enquêteur, afin de donner les moyens de contrôler les débordements éventuels de ces fortes dynamiques a interrogé la mairie qui a fait les réponses suivantes *« Des dispositions seront ajoutées dans le règlement afin de permettre la réalisation de locaux de vente et d'assurer un accès des futurs bâtiments depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet et non directement sur la départementale. »*

*« A l'article 2, afin d'autoriser les points de vente, nous ajouterons sur l'ensemble de la zone agricole : « Sont autorisées sous conditions, les constructions et installation à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles produits, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sans excéder 5% de la superficie de l'unité foncière »*

*« A l'article 3, la disposition suivante sera ajoutée : « Dans le secteur Ac, les nouvelles constructions ne pourront pas être desservies par un accès direct depuis la RD252 »*

*« L'article 6 impose d'ores-et-déjà un recul de 10 mètres par rapport aux emprises des voies publiques, privées existantes ou à créer. Cette distance sera portée à 20m par rapport à la RD252. »*

Ces réponses offrent des garanties très satisfaisantes pour le commissaire enquêteur.

**e) Les dispositions concernant la mise à jour des normes.**

Ce sont les dispositions qui permettent à la commune de rentrer dans le droit commun en retirant de son règlement des dispositions qui ne respectaient pas la règle de droit. L'obligation de logement social dans la zone UEd sera de 30 % pour les opérations de constructions comprenant plus de 7 logements est réintégrée.

Ce qui a permis au maire de rappeler que « *la commune comprend 21 % de logements sociaux, mais aussi deux Ephad, 1 établissement pour autiste, et 1 établissement pour personnes porteuses de handicap. Il est regrettable que ces établissements ne soient pas intégrés dans le décomptage du parc social* ».

**f) Sur le bilan avantages/ inconvénients du projet soumis à l'enquête**

Le Maire de Mandres -les- roses, Yves Thoreau, qui le porte depuis 10 ans, a fait le bilan des avantages et des inconvénients du projet : « *Plus largement le projet redonnera d'une part une vocation à des espaces fonciers agricoles qui ne se prêtent plus à de la grande culture, du fait notamment des difficultés de circulation des grands engins agricoles dans les zones urbanisées, mais aussi à la vocation de culture raisonnée de la ville de Mandres-les-Roses.*

Non seulement le projet redonne un usage agricole à des terrains en friches et éloigne le risque d'une artificialisation, mais il aura un effet d'entraînement sur la transition agricole de la commune, en effet 51 %, soit une grande partie de la commune est en espace agricole, forestier et naturel. Ce projet aura un effet d'entraînement qui bénéficiera aussi de la grande visibilité que lui donne la Végétale

**g) L'information du public**

De l'ensemble des différents critères examinés qui sous-tendent la modification N° 3 du PLU, le commissaire-enquêteur considère que les documents soumis à l'enquête publique sont simples et lisibles sur l'ensemble des points abordés. La transformation de la zone agricole a été présentée sous un angle réglementaire. Or cette transformation impactera également de façon innovante l'image de la commune. Et le public sans aucun doute s'y intéressera beaucoup plus lorsqu'elle sera en fonction. Une information plus centrée sur la nouvelle offre maraîchère aurait mieux mobilisé un public sensible à la qualité de son assiette.

Aucun avis défavorable du public a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur.

**Les PPA ont donné des avis favorables** sur ces transformations, sauf en ce qui concerne la CLE du SAGE de l'Yerres. **La commune s'est engagée à observer les remarques PPA.**, et a répondu à **l'avis défavorable de la CLE du SAGE de l'Yerres en expliquant** que « *Le SAGE de l'Yerres est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue en début d'année 2025., et que révisé il sera intégré dans le PLUi Grand Paris Sud Est Avenir en cours d'élaboration et prochainement arrêté* ». Le

commissaire enquêteur, compte tenu de ces engagements, a donc souhaité ne pas ajouter de réserve à celle de la CLE du SAGE de l'Yerres.

## **5.7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la validation de l'enquête publique de la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mandres-les-roses et compte tenu des objectifs visés, le commissaire-enquêteur estime que :

- ✓ **L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante dans la presse et par affichage dans les différents lieux de la commune.**
- ✓ La modification du PLU a bénéficié d'une d'information et d'une présentation bien illustrées par des plans clairs dans le dossier soumis à enquête publique, ce qui a permis un **exposé des enjeux pour le public et les habitants.**
- ✓ L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans des lieux accueillants et accessibles, et dans le respect de la réglementation, ce qui a permis au public d'être informé du projet de modification N°3 du PLU.
- ✓ Par ailleurs, **la mairie a répondu point par point aux questions du commissaire-enquêteur** en faisant une réponse écrite à chaque observation.
- ✓ **La mairie a répondu par écrit aux observations des personnes publiques associées** été sollicitées qui ont répondu par des avis favorables, et un défavorable
- ✓ **La mairie a répondu également par écrit aux observations du public** inscrite dans le registre.
- ✓ **La mairie a répondu également par des engagements et la précision des réponses de la commune et de GPSEA est à noter.**
- ✓ **Le public ne s'est pas déplacé** lors de l'enquête publique car les modifications concernent principalement la zone agricole et n'ont pas d'impact direct sur l'habitat des habitants. Elles sont plutôt de nature à apporter des services nouveaux aux habitants.
- ✓ La question posée par le commissaire enquêteur sur **le risque commercial a suffisamment alerté** les services de la ville pour que celle-ci apporte une réponse adaptée au document **d'urbanisme et satisfaisante sur le fond.**

**En conséquence, le commissaire enquêteur, et, dans le respect du droit :**

Le commissaire enquêteur, qui a bien compris les raisons de la mairie de Mandres-les-roses pour modifier son PLU et noté la persévérance dans le portage du projet et la qualité de ses engagements :

- ✓ **Recommande à la mairie de Mandres-les-roses de mettre en application les réponses et les engagements qu'elle a pris dans le cadre des différents mémoires en réponses qu'elle a rédigés à l'occasion de cette enquête et qui sont contenus dans ce rapport.**

**Et en CONCLUSION de ces considérations :**

- ⇒ **Donne un AVIS FAVORABLE, au projet de modification N°3 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Mandres-les-roses,**

**A Lognes le, 29 mars 2024**

**Christophe Bayle  
Commissaire-enquêteur**