



Le Président

MAIRIE

Monsieur Jean-Jacques BRICHET
Maire
7 rue de la Croix boissée
77720 GRANDPUIT- BAILLY-CARROIS

Serris, le 3 avril 2023

Nos réf. : DAT.FP/EM23-020

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN

Objet : PLU GRANDPUITS-BAILLY-CARROIS



Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois. Ce dernier nous a été transmis le 26 janvier 2023 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Valoriser tous les projets de développement d'énergies renouvelables sur le territoire.

Concernant le schéma synthétique du PADD, la CCI Seine-et-Marne recommande de localiser un deuxième site pour le développement d'énergie renouvelable à l'ouest de la raffinerie afin de mieux justifier la mise en œuvre de la zone Npv au plan de zonage.

2. Adapter les règles de stationnement des activités en centre-ville.

Concernant le règlement de la zone UC, la CCI Seine-et-Marne suggère de ne pas imposer de réalisation d'aire de stationnement pour les commerces et activités de service de moins de 100m² de surface de plancher afin de ne pas compromettre l'accueil de ces activités. La CCI Seine-et-Marne estime que les besoins prévus en stationnement pour ces activités sont trop restrictifs.

3. Accompagner la reconversion du site de la raffinerie de TotalEnergies

Afin de permettre et d'accompagner la reconversion et la diversification économique du site industriel de la raffinerie de l'entreprise TotalEnergies, la CCI Seine-et-Marne recommande les évolutions suivantes :

Au rapport de présentation :

- En page 3, au sein du diagnostic territorial, mentionner la reconversion en cours du site de la raffinerie ;
- En page 52, au sein de l'Etat Initial de l'Environnement, ajouter l'établissement TEPEAR (projet PYROLYSE) à la liste des établissements SEVESO seuil haut ;

- En page 101, au sein de la partie relative à la comptabilité du PLU, la démonstration réalisée pour l'augmentation de la densité humaine est erronée car la reconversion du site de la raffinerie prévoit une diminution du nombre d'emplois à terme estimée à 150 emplois (400 emplois actuellement passant à 250 prévus suite à la reconversion du site). Il conviendra donc de corriger cette démonstration à partir de ces éléments.

Au PADD :

- en page 14, concernant les orientations relatives à l'organisation des déplacements et des transports, il pourrait être ajouté un objectif de développer une desserte en transport en commun du site industriel par une ligne de bus adaptée (horaire, fréquence) depuis la gare de Nangis permettant aux actifs de la zone d'être moins dépendants des modes motorisés.

Au règlement graphique :

- En page 85 du rapport de présentation, il est précisé que la zone Anc correspond à des terres agricoles qui sont notamment situées à proximité des sites Total et Boréal, et qui sont incluses dans le périmètre du PPRT. En conséquence, il conviendrait de classer en zone Anc les terres situées à l'ouest du site de la raffinerie qui sont également concernées par le périmètre du PPRT ;
- Afin de garantir le bon fonctionnement du site industriel et notamment de faciliter l'accès à la ferme photovoltaïque, il conviendrait de classer la totalité du chemin longeant le site industriel à l'ouest en zone UY (situé au sein des parcelles cadastrées ZA 67, 66 et 77) ;
- Un accès au site industriel au sud-ouest par la RD619 étant potentiellement envisagé par TotalEnergie, l'identification de l'alignement d'arbres à conserver pourrait être adapté afin de permettre un aménagement du carrefour entre la RD619 et le chemin longeant le site à l'ouest ;
- Envisager le classement en zone UY de la parcelle cadastrée ZB 74 pour une extension modérée du site industriel permettant l'accueil d'entreprises supplémentaires. En compensation, les parcelles accueillant les bassins de rétention pourraient être classées en zone naturelle.

Au règlement écrit :

- L'article UY25 relatif aux normes de stationnement pour les véhicules motorisés prévoit pour les sous-destinations industrie et entrepôt la réalisation *d'1 place minimum quelle que soit la surface de plancher et 1 place par tranche ferme de 100m² de surface de plancher créée (ou réaffectée)*. Cette norme n'apparaît pas adaptée au site industriel de la raffinerie qui :
 - o D'une part, pour des raisons de sécurité, le site dispose de 3 parcs de stationnement extérieurs mutualisés offrant un total de 945 places suffisamment dimensionnées au nombre d'emplois sur le site,
 - o D'autre part, les activités industrielles ou d'entreposage actuelles ou futures représentant de grandes surfaces de plancher sur le site, cette norme est trop importante au regard du nombre de personnes que ces activités emploient.

Il serait donc opportun de revoir cette règle afin de :

- o Distinguer des normes pour les activités industrielles et d'entrepôt permettant d'adapter les besoins en stationnement selon le type d'activité,
 - o Prévoir un seuil de surface de plancher au-delà duquel la réalisation de places de stationnement n'est plus demandée afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
 - o Prendre en compte ou de clarifier la prise en compte des parkings mutualisés qui constituent une solution modulable et adaptée aux contraintes notamment de sécurité du site.
- L'article UY48 relatif à la gestion des eaux pluviales prévoit que ces dernières *doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés sur l'unité foncière où elles sont collectées*. Concernant le site industriel, la gestion des eaux pluviales étant mutualisée à l'échelle de la plateforme, il conviendrait de prendre en compte cette spécificité.



Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHIMDT

