

Enquête publique

du 6 novembre 2017 à 8h30 au 6 décembre 2017 à 16h30,
sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Egly.

Rapport d'enquête

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard
2 janvier 2018

Première partie : rapport d'enquête

1. Objet de l'enquête.

L'enquête publique porte sur une modification du PLU approuvé le 16 décembre 2009. Il a connu une modification simplifiée, approuvée le 26 septembre 2012, et une autre modification, intervenue le 2 avril 2015, portant notamment sur la mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles réglementations en matière d'environnement et d'urbanisme ainsi qu'avec les documents supra-communaux.

Le projet de modification soumis à la présente enquête porte sur :

- le rapport de présentation, avec la mise à jour des statistiques démographiques et économiques, et une étude du stationnement en zone UA pour justifier les règles applicables ;
- le plan de zonage, avec mise à jour du fond parcellaire, la mise en cohérence du plan de zonage avec le règlement du PLU, la mise à jour des emplacements réservés et la création de subdivisions de la zone UE ;
- le règlement, avec la correction d'imprécisions ou coquilles et la modification de certaines règles. Parmi les modifications proposées, notons le relèvement des hauteurs plafond et la réduction de certaines contraintes (distance aux limites séparatives, emprise au sol), qui augmentent les possibilités de construction dans des proportions non précisées.

2. Cadre réglementaire.

Le PLU peut être révisé ou modifié. La révision s'impose lorsque la commune veut changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou proposer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou, enfin, 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'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

Le projet de la ville d'Egly ne nécessite donc pas une révision, mais bien une modification, qui est régie par les articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté, la procédure de modification simplifiée n'étant pas applicable :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

3. Déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° 2017-AG-056-4 du 13 octobre 2017 du Maire d'Egly (annexe 1), après désignation du commissaire enquêteur Joël Eymard par le Tribunal administratif de Versailles par décision n° E17000131/78 du 14 septembre 2017.

Suite à cette désignation, le commissaire enquêteur a rencontré les élus et les responsables de l'urbanisme d'Egly le 27 septembre afin de planifier l'enquête. Afin de laisser un délai suffisant aux personnes publiques associées pour étudier le dossier et rendre leur avis avant la clôture de l'enquête, il a été décidé de ne commencer celle-ci que le 6 novembre.

L'avis d'enquête, de format conforme à l'arrêté du 24/04/2012, a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville comme le montrent les photos ci-dessous :



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

- o *Le Républicain de l'Essonne* des 19 octobre et 9 novembre 2017
- o *Le Parisien* des 19 octobre et 10 novembre 2017

L'enquête publique a également été annoncée et présentée dans le magazine municipal Egly-Infos n°80 de novembre, en page 9, ainsi que sur le site web de la mairie à l'adresse <http://www.mairie-egly.fr/fr/information/76898/plan-local-urbanisme>, où l'ensemble du dossier pouvait être téléchargé.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie, les :

- o lundi 6 novembre 2017, de 09h00 à 12h00,
- o mardi 14 novembre 2017, de 17h00 à 20h00,
- o mercredi 29 novembre 2017, de 13h30 à 16h30,
- o mercredi 6 décembre 2017, de 13h30 à 16h30.

Le dossier d'enquête, disponible au service urbanisme de la mairie, comportait :

- ✓ L'arrêté du maire prescrivant l'enquête (annexe 1),
- ✓ Les attestations de publications ainsi qu'un exemplaire de chacun des journaux référencés ci-dessus, comportant la publication de l'avis d'enquête,
- ✓ Une notice de présentation de la modification projetée (60 pages),
- ✓ Le règlement du PLU tel qu'il serait après la modification soumise à l'enquête,
- ✓ L'avis de la Direction Départementale des Territoires daté du 31 octobre, (annexe 2)
- ✓ L'avis de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne daté du 21/11/2017 et joint au dossier dès sa réception, (annexe 3)
- ✓ Le registre coté et paraphé placé à la disposition du public pour recueillir ses observations.

Le dossier d'enquête était consultable également en version dématérialisée au service urbanisme, sur un ordinateur dédié mis à la disposition du public.

De même, les observations du public pouvaient être transmises à l'adresse courriel mairie-egly@mairie-egly.fr.

Un tirage en grand format du plan de zonage était affiché sur le lieu des permanences comme le montre la photo ci-dessous :



Le 6 décembre à 16h30, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête. Le service urbanisme lui a alors remis la photocopie des observations inscrites sur le registre et des pièces jointes qui y étaient annexées, le commissaire enquêteur lui restituant immédiatement les originaux.

A sa connaissance, aucune autre observation n'est parvenue pendant l'enquête, ni par courriel ni par courrier postal. De même, aucune observation des personnes publiques associées autre que celles de la DDT et de la communauté d'agglomération n'est parvenue à la mairie pendant l'enquête.

En résumé, l'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant une bonne communication avec le public, et le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'erreur de procédure ni d'écart à la réglementation.

4. Observations recueillies et réponses de la ville.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la ville par courriel avec demande d'accusé de réception le 9 décembre. Les réponses transmises par la ville d'Egly le 18 décembre sont reportées ci-après en rouge, telles qu'elles ont été formulées, après chaque observation.

4.1 Observations sur le registre et pendant les permanences.

Toutes les observations ci-dessous ont été notées pendant les permanences, après entretien avec le commissaire enquêteur. En outre, quelques personnes sont venues s'informer sur le contenu de la modification proposée mais n'ont pas jugé utile de porter une mention écrite sur le registre.

Le 6 novembre,

- **Madame Breton** écrit : *Bonne présentation, consultation enrichissante, rien à signaler.*
- **M. Sena**, propriétaire de la parcelle n°100 située au 9, place de l'Eglise, écrit : *Ma femme et moi avons déposé une demande de permis en 2011. Nous avons alors constaté que notre terrain est divisé en 2 zones : une zone UA de 578 m² et une zone UBC de 751 m². Nous vous demandons donc de corriger cette erreur. Etant situé sur la place de l'église, nous souhaitons que notre terrain soit situé dans la zone UA.*
Réponse : avis favorable pour que la parcelle soit totalement intégrée dans la zone UA.

Le 14 novembre, outre deux visiteurs qui s'interrogent sur la zone des Bourguignons,

- **M. Seitz** écrit : *Par rapport à l'article 3 (Accès et voirie), la demande concerne la largeur des accès pour 2 et 3 logements, et d'assouplir la restriction d'avoir 5 m, en précisant que l'accès doit pouvoir permettre le croisement des véhicules sur une majorité de la longueur de la voie, ceci pour permettre un accès au lot arrière malgré un rétrécissement ponctuel où il n'y aurait pas la largeur des 5 mètres.*
Réponse : avis défavorable, pas de dérogation quant à la largeur de l'accès.

Le 29 novembre, outre Mme Roques qui expose un problème relatif à un permis de construire près du lavoir,

- **Madame Chauchard**, au nom de l'indivision Chauchard/Janssen, écrit : *Nous remettons ce jour une demande pour les 3 parcelles sur la route de Boissy référencées A3035, A3036 et A3037 suite à la vente des maisons de Madame Dominique Chauchard et de Monsieur Francis Chauchard, nouvelle surface du lot complet environ 1550 m². Documents, courriers, photos et plans [joints au registre].*

Observation du commissaire enquêteur : les documents en question sont en annexe 4. La demande porte sur des terrains situés dans le prolongement des parcelles d'assiette de pavillons, qui sont aménagés en continuité des jardins mais qui sont classés en zone agricole A, et que leurs propriétaires voudraient reclasser en zone urbaine UBc comme le reste du jardin, en vue de détacher des parcelles constructibles. Or ce changement de zonage ne pourrait intervenir qu'à l'occasion d'une révision du PLU, et non d'une modification, comme le prescrit l'article L153-31 du code de l'urbanisme rappelé au §2 ci-dessus.

Réponse : avis défavorable, pas de déclassement des parcelles situées en zone A dans le cadre de la modification.

Le 6 décembre, outre deux visiteurs venu s'enquérir de la constructibilité de parcelles,

- **Madame Gouvenec-Richard**, présidente du conseil syndical du 112 avenue de Verdun, écrit : *Les habitants du 112 avenue de Verdun sont inquiets des projets d'urbanisme pouvant avoir un impact sur leur environnement par la construction de bâtiments individuels ou collectifs ou d'entreprise et qui auraient pour conséquence de créer des vis-à-vis, gêner la vue, de la perte de luminosité, et une dépréciation des leurs pavillons. Ils demandent les raisons qui ont amené à créer les zones UEb et UEc. Pourquoi ces zones ont-elles été séparées et différenciées ? Quels recours auraient-ils en cas de construction présentant des vis-à-vis sur leurs pavillons ?*
Remarques sur la zone UC : *Le projet du nouveau PLU ne permet pas de savoir quel pourrait être l'impact des projets de l'office HLM implanté rue Théophile Le Tiec. Quels types de construction seront-ils implantés à la place des garages qui longent*

la copropriété ? Les copropriétaires demandent que les projets sur la zone UC leur soient expliqués.

Réponse : La commune n'a pas connaissance du projet.

- Suite remarques zone UC (page 9 de la notice) : Quels projets justifient de passer d'une hauteur maximum de 10m (PLU 2015) à 12m (plan du projet 2017) ? Les distances de séparation devraient être au minimum de 10 mètres.

Réponse : la hauteur est restée la même (12 mètres).

Remarques zone UEc¹ : Cette zone est actuellement occupée par une entreprise qui est en vente. Quel est le projet pour cette zone ? Projet pas mis à notre connaissance. La zone UEc a une seule parcelle. Est-ce conforme au code de l'urbanisme ?

Réponse : le projet est non connu à ce jour.

- Il n'y a aucune hauteur maximale indiquée sur le plan pour la zone UEc. La hauteur est donc non réglementée, seule la [distance à la] limite de séparation de notre copropriété est réglementée par le PLU (5m ou 10m). Nous pouvons donc nous inquiéter des projets à venir dans cette zone, en particulier en raison des vis-à-vis ou des nuisances que ces projets pourraient générer. Les copropriétaires demandent un complément d'information sur cette zone. Les distances de séparation sont insuffisantes : mettre 10 m même sans vis-à-vis.

Réponse : la hauteur maximale de la zone UEc sera fixée à R+3 12 mètres. Avis favorable pour fixer à 10 mètres les limites séparatives même sans vis-à-vis.

- Remarques sur la zone UEa : Le terrain est actuellement occupé par des logements individuels, la caserne des pompiers, un terrain de foot + CMPP. Pourquoi cette zone inclut-elle un terrain unique d'un côté de l'avenue ? Qu'est-ce qui justifie que ce terrain (CMPP) soit dans la même zone que la caserne des pompiers etc... ? Quels projets pour ces terrains ? Quelles constructions ? Quelles nuisances ?

Réponse : la zone UEa est issue de l'ancienne zone UE, à laquelle les zones UEb et UEc ont été soustraites.

- La hauteur pour cette zone passe de 6m à 12m ; on peut donc s'inquiéter des projets à venir. Notre copropriété va-t-elle être une zone pavillonnaire enclavée et entourée d'immeubles ?

Réponse : la hauteur de zone UEa sera fixée à R+1+C 9 mètres.

- Note explicative, article 2.3.5.1 : Quels sont les projets ? Le passage à 12 m n'y est pas argumenté. Y a-t-il un projet d'habitat collectif ? ou plusieurs projets ? Si ces projets existent, ont-ils été approuvés par les habitants de la commune ?

Suite remarques UEa : Sur cette zone, il est indiqué « R+1+C – 12m ». Ceci paraît incohérent ! Encore une fois, quel est le projet ? Les distances de séparations devraient être portées à 10m, y compris sans vis-à-vis.

- Remarque zone UEb : pourquoi a-t-on besoin d'une hauteur de 13,50m alors que la zone UC, adjacente, est déjà à 12m ?

Réponse : le projet devrait comporter des logements et des commerces ; les 13.5 mètres sont pour une hauteur sous plafond plus importante pour les commerces.

- PADD : le PADD n'étant pas dans le projet de modification du PLU, nous pouvons donc supposer que le PADD est inchangé.

En vous remerciant cordialement.

- **Madame Le Bihan** écrit : Zone UBc : la distance de 5m par rapport à la clôture pour les façades à ouvertures est insuffisante. Pourquoi ne pas conserver les 8m imposés à ce jour ? [Madame le Bihan précise oralement qu'elle fait référence à une ancienne version du POS]

Réponse : avis défavorable pour les 8 mètres, maintien des 5 mètres.

¹ Voir la photo aérienne des zones UEb et UEc en annexe 5 page 30

- *En ce qui concerne l'article UB8, la distance minimale de 8m pour des constructions avec vis-à-vis comportant des ouvertures est nettement insuffisante. Déjà que 2 x 5 = 10m est très peu, l'idéal est 16m (2 x 8).*

Réponse : avis défavorable.

4.2 Observations de la Direction Départementale des territoires.

Les observations de la DDT portent sur deux points (voir l'annexe 2):

- Bien que le projet de PLU modifié ne soit pas en contradiction avec le PDUIF, la DDT demande qu'y soient reportées certaines prescriptions ou recommandations tant législatives que supra-communales concernant le nombre et la nature des places de stationnement exigibles pour les autorisations d'urbanisme.

Réponse : les articles 12 du règlement seront modifiés pour se mettre en conformité.

- La DDT relève des incohérences dans la présentation des sous-secteurs de la zone UE, tant sur le plan de zonage que dans le règlement.

Réponse : les incohérences seront levées.

4.3 Observations de la communauté d'agglomération.

Les observations de la communauté d'agglomération qui sont reprises ci-après sont également jointes en annexe 3.

Généralités :

Article 10 : réglementer « les hauteurs au faîtage » au lieu d'indiquer soit faîtage (UB.10), soit faîtage et acrotère (UC.10), soit hauteur plafond (UI.10) ;

Réponse : les hauteurs sont mesurées au faîtage ou l'acrotère ; sauf pour la zone AUB1 où elle est mesurée à l'égout.

Article 3 : « les nouvelles voies de desserte devront présenter (...), à savoir : (...) au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR ; Remplacer cette indication par une largeur minimale.

La commune a suggéré « 1,40 m de passage libre » afin de respecter la réglementation PMR.

Réponse : avis défavorable.

Article 3 – voirie et voies de desserte : supprimer le paragraphe : « cependant, elles auront une largeur minimale de 5 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 3,50 m si elle dessert un seul logement », qui fait doublon avec ce qui suit dans cet article.

Réponse : avis favorable.

Article 11 : supprimer « les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations éventuellement annexées au présent règlement. »

Réponse : avis favorable.

Article 4 : paragraphe concernant l'assainissement, il est mentionné que le règlement d'assainissement du SIVOA est annexé au PLU. Il conviendrait de refaire le point avec le service assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Le service urbanisme fait parvenir à la commune le règlement d'assainissement de la CDEA.

Réponse : remplacement de « du SIVOA » par « en vigueur »

Lexique et articles :

Page 12 : la définition de l'accès : supprimer le croquis indiquant « desserte interne » et ne laisser que les croquis illustrant l'accès ;

Réponse : avis favorable.

Page 15 : sur le croquis qui illustre le terrain en pente : dessiner et préciser où se trouve le point médian ;

Réponse : avis favorable.

Page 17 :

« Ouvertures créant des vues : (...) les châssis de toit placés à moins de 1,80 m du plancher »

Remplacer 1,80 m par 1,90 m.

Réponse : avis favorable.

« Ouvertures ne créant pas de vue : les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée » : remplacer 1,80 m par 1,90 m et supprimer « à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée ».

Réponse : avis favorable.

Page 18 : définition de la rampe : supprimer « partie haute d'un garde-corps dans un escalier » ;

Réponse : avis favorable.

Page 18 : supprimer la définition de la surface habitable qui n'est pas utile pour l'application du règlement ;

Réponse : avis favorable.

Page 20 : sur le croquis et la mention « terrain affecté à l'accès (non compté dans la superficie minimale exigible) » : supprimer ce qui est mentionné entre parenthèses, compte tenu qu'il n'existe plus de superficie minimale (suppression article 5 des PLU).

Réponse : avis favorable.

Page 21 : concernant la définition de la voirie, intituler « voirie - voie de desserte » puisque à l'intérieur des articles 3, la réglementation est la même pour les voiries et les voies de desserte.

Page 38 : article UB 8 : première phrase : compte tenu que le règlement ne prévoit pas de distance particulière dans le cas où il n'y aurait pas de vue, la commune suggère de : supprimer « pour les parties de constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures créant des vues ». Ainsi la distance entre toutes les constructions principales sera au minimum de 8 m.

(CDEA : cette règle est contraignante. Ne risque-t-elle pas d'empêcher des projets de construction ?)

Page 66 : à l'article UI.10 : remplacer « hauteur plafond » par « hauteur au faîtage ou à l'acrotère » dans le titre et dans le texte.

Réponse : avis favorable.

Sur le plan de zonage, en zone UI : la hauteur est inscrite « R+1=6 m » alors que le règlement (page 66) indique « selon les secteurs, la hauteur plafond des constructions mesurée en tous points (...) ne peut excéder 9 m et 12 m (...). »

Rectifier les hauteurs en mètres sur le plan de zonage.

Réponse : avis favorable.

A noter :

Conformément à la définition de l'annexe, les auvents, abri bois, etc ... ne sont pas considérés comme des annexes et leur implantation n'est donc pas réglementée ; en revanche, ils représentent de l'emprise au sol au regard de la définition page 14 mais l'emprise n'est réglementée à l'article 9 que pour les constructions principales et les annexes.

La distance minimale de recul entre la construction projetée et l'alignement (UB 6- page 37) est inférieure à la longueur d'une place de stationnement.

4.4 Observation du commissaire enquêteur.

Dès réception des réponses de la ville aux observations ci-dessus, le commissaire enquêteur note, par courriel envoyé à la mairie le 18 décembre, que la réponse à l'observation de Madame Gourvennec-Richard sur la zone UEc (« le projet est non connu à ce jour ») n'explique pas les raisons qui ont conduit la ville d'Egly à définir cette subdivision munie de règles différentes de celles de la zone UEa (ex-zone UE).

Réponse : le projet du bailleur n'est pas connu, le bailleur a exposé qu'il souhaite réaliser des logements.

Il fait aussi remarquer qu'il manque également la justification de la création de la zone UEb. En principe, c'est dans le rapport de présentation que sont décrites les vocations et spécificités des différentes zones du règlement d'urbanisme. Si la commune ne souhaite pas introduire un additif au rapport de présentation, il est possible de créer un préambule dans le règlement de la zone UE, avant l'article 1, qui préciserait les différences de destination des zones UEa, UEb et UEc.

Réponse : la commune ne donne pas suite à cette remarque.

Annexes

1. Arrêté du maire prescrivant l'enquête page 11
2. Avis de la Direction Départementale des Territoires page 13
3. Avis de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne page 15
4. Documents annexés au registre par Mme Chauchard page 18
5. Vue aérienne des nouvelles zones UEb et UEc page 30

DÉPARTEMENT
ESSONNE
CANTON
ARPAJON
COMMUNE
ÉGLY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2017-AG-056-4

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRETÉ DU MAIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire d'ÉGLY,**VU** les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-11 du code de l'environnement;**VU** la délibération du Conseil Municipal n°2016 du 16 décembre 2009 approuvant le PLU, modifié par délibérations n°2012-063 du 26 septembre 2012 (modification simplifiée), n°2015-026 du 2 avril 2015 et n°2016-13 du 23 mars 2016 (modification simplifiée),**VU** la délibération n°2017-039-4 du 23 mai 2017 approuvant la prescription de la modification n°2 du PLU,**VU** la notification du projet aux personnes intéressées,**VU** la décision n°E17000131/78 du 14 septembre 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur JOEL EYMARD, en qualité de commissaire enquêteur,**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique,**ARRETE****ARTICLE 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Égly, en mairie d'Égly pour une durée de **31 jours, du 6 novembre 2017 à 8h30 au 6 décembre 2017 à 16h30.**

Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

ARTICLE 2 :

Monsieur JOEL EYMARD, demeurant 72 rue de Lozère, ORSAY (91400) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 3 :

Les pièces du PLU modifiées seront tenues à la disposition des intéressés, en mairie d'Égly, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, le mardi de 14h00 à 20h00.

ARTICLE 4 :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le Maire d'Égly et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations.

Ils pourront aussi les adresser par écrit au commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête. Les observations écrites seront transmises par courrier (Mairie d' Egly, 4 Grande Rue, BP 63, 91520 EGLY), ou par courriel (mairie-egly@mairie-egly.fr).

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur recevra en mairie d'EGLY, les déclarations des intéressés les :

- lundi 6 novembre 2017, de 09h00 à 12h00,
- mardi 14 novembre 2017, de 17h00 à 20h00,
- mercredi 29 novembre 2017, de 13h30 à 16h30,
- mercredi 6 décembre 2017, de 13h30 à 16h30.

ARTICLE 6 :

Un avis d'enquête sera publié 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département. Le présent arrêté sera affiché en mairie, sur les panneaux d'affichage municipal et publié sur le site internet de la ville : www.mairie-egly.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 7 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra au Maire, l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant un an, à compter de la date de rendu du rapport par le commissaire enquêteur.

Les informations relatives à l'enquête et la consultation du dossier seront accessibles sur le site Internet de la commune d'EGLY.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Certifié exécutoire compte
tenu de la réception en
Sous-Préfecture le : 13/10/17
et de la publication le : 14/10/17
Le Maire



Fait à Egly, le 13/10/2017
Le Maire d'Egly



Gerard MARCONNET



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

me faire une
copie GM

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRESSERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORDAffaire suivie par : Jocelyne LETIENNE
Tél. : 01.60.76.32.22
Mél : jocelyne.letienne@essonne.gouv.fr

Palaiseau, le

M. BLATTI
31 OCT. 2017

Le Sous-Préfet de Palaiseau

à

Monsieur le Maire d'Egly
4, Grande Rue
B.P 63
91520 - EGLY**Objet :** Modification n° 2 du PLU de la commune d'Egly.

Par courrier du 29 septembre 2017, vous avez transmis à la Préfète de l'Essonne, le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Dans le cadre de la notification du dossier aux personnes publiques associées avant l'enquête publique relative à cette procédure, l'examen de ce dossier appelle les remarques suivantes :

Concernant le stationnement :

Des modifications ont été apportées sur les règles de stationnement (article 12) au sein du règlement de toutes les zones du PLU tendant à offrir plus de souplesse quant au nombre de places de stationnement par opération. Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Deux prescriptions doivent notamment être transcrites dans les PLU : limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureaux et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles. La présente modification ne reprend pas ces deux prescriptions. En effet, d'une part le stationnement vélo ne fait l'objet d'aucune réglementation à l'article 12 et d'autre part, la prescription du PDUIF en matière de stationnement des voitures et des deux-roues motorisés n'est pas respectée pour les bureaux. A titre d'exemple, le règlement de la zone UA n'impose pas pour les bureaux situés à moins de 500 m de la gare, la norme plafond d'une place de stationnement pour 45 m².

Par ailleurs, le PDUIF recommande de ne pas excéder 1,5 fois le taux de motorisation communal, soit environ deux places de stationnement automobile par logement pour l'habitat. Or, le nombre de places exigé dans son ensemble (places par logement et places pour visiteurs) au sein du règlement apparaît plus élevé que le PDUIF. De plus, en application des articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé, pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Dans les mêmes conditions, la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement ne peut être exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État par des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires.

... / ...

Une adaptation du règlement est donc attendue afin de rendre pleinement compatible le document d'urbanisme avec le PDUIF et avec les dispositions législatives pré-citées.

Concernant la création de sous-secteurs en zone UE :

Une incohérence existe dans la dénomination des sous-secteurs UE. En effet, le plan de zonage délimite des sous-secteurs UEa, UEb et UEc alors que la légende mentionne UE, UEa et UEb. Il en est de même au sein de la notice explicative qui évoque la création de deux sous-secteurs UEa et UEb à la zone UE (p.16) et qui présente des règles concernant les sous-secteurs UEa, UEb et UEc (p.47 et suivantes). Une mise en cohérence entre les pièces écrites et le document graphique apparaît nécessaire.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition et pour toute précision.



AK GUERZA

MODIFICATION PLU D'EGLY COMPTE RENDU RDV 21/11/2017

Remarques formulées sur la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'EGLY :

▪ Généralités :

- Article 10 : réglementer « les hauteurs au faîtage » au lieu d'indiquer :
 - soit faîtage (UB.10)
 - soit faîtage et acrotère (UC.10)
 - soit hauteur plafond (UI.10) ;
- Article 3 : « les nouvelles voies de desserte devront présenter (...), à savoir : (...) au minimum un trottoir présentant les caractéristiques d'accessibilité PMR ;
Remplacer cette indication par une largeur minimale.
La commune a suggéré « 1,40 m de passage libre » afin de respecter la réglementation PMR.
- Article 3 – voirie et voies de desserte : supprimer le paragraphe :
« cependant, elles auront une largeur minimale de 5 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules, cette largeur peut être ramenée à 3,50 m si elle dessert un seul logement », qui fait doublon avec ce qui suit dans cet article.
- Article 11 : supprimer « les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations éventuellement annexées au présent règlement. »
- Article 4 : paragraphe concernant l'assainissement, il est mentionné que le règlement d'assainissement du SIVOA est annexé au PLU. Il conviendrait de refaire le point avec le service assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. Le service urbanisme fait parvenir à la commune le règlement d'assainissement de la CDEA.

▪ Lexique et articles :

- Page 12 : la définition de l'accès : supprimer le croquis indiquant « desserte interne » et ne laisser que les croquis illustrant l'accès ;
- Page 15 : sur le croquis qui illustre le terrain en pente : dessiner et préciser où se trouve le point médian ;
- Page 17 :

« Ouvertures créant des vues : (...) les châssis de toit placés à moins de 1,80 m du plancher »
Remplacer 1,80 m par 1,90 m.

« Ouvertures ne créant pas de vue : les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée » : remplacer 1,80 m par 1,90 m et supprimer « à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée ».

- Page 18 : définition de la rampe : supprimer « partie haute d'un garde-corps dans un escalier » ;
- Page 18 : supprimer la définition de la surface habitable qui n'est pas utile pour l'application du règlement ;
- Page 20 : sur le croquis et la mention « terrain affecté à l'accès (non compté dans la superficie minimale exigible) » : supprimer ce qui est mentionné entre parenthèses, compte tenu qu'il n'existe plus de superficie minimale (suppression article 5 des PLU).
- Page 21 : concernant la définition de la voirie, intituler « voirie - voie de desserte » puisque à l'intérieur des articles 3, la réglementation est la même pour les voiries et les voies de desserte.
- Page 38 : article UB 8 : première phrase : compte tenu que le règlement ne prévoit pas de distance particulière dans le cas où il n'y aurait pas de vue, la commune suggère de : supprimer « pour les parties de constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures créant des vues ». Ainsi la distance entre toutes les constructions principales sera au minimum de 8 m.
(CDEA : cette règle est contraignante. Ne risque-t-elle pas d'empêcher des projets de construction ?)
- Page 66 : à l'article UI.10 : remplacer « hauteur plafond » par « hauteur au faîtage ou à l'acrotère » dans le titre et dans le texte.
- **Sur le plan de zonage**, en zone UI : la hauteur est inscrite « R+1=6 m » alors que le règlement (page 66) indique « selon les secteurs, la hauteur plafond des constructions mesurée en tous points (...) ne peut excéder 9 m et 12 m (...). »
Rectifier les hauteurs en mètres sur le plan de zonage.
- **A noter :**

Conformément à la définition de l'annexe, les auvents, abri bois, etc ... ne sont pas considérés comme des annexes et leur implantation n'est donc pas réglementée ; en revanche, ils représentent de l'emprise au sol au regard de la définition page 14 mais l'emprise n'est réglementée à l'article 9 que pour les constructions principales et les annexes.

La distance minimale de recul entre la construction projetée et l'alignement (UB 6- page 37) est inférieure à la longueur d'une place de stationnement.

A3036 : Mr Francis CHAUCHARD

A3037 : Mme Dominique CHAUCHARD

Pour toute correspondance :

Mme Chauchard

10, Rue d'Avrainville

91520 EGLY Monsieur le Maire

4, Grande Rue

91520 EGLY

MAIRIE D'EGLY

Monsieur le commissaire
enquêteur

Permanence du 29 Novembre

Objet : Classification terrain 27bis rue de Boissy

Monsieur le Maire,

Comme suite aux demandes de nos parents en 2013 et 2015, nous renouvelons la demande de modification de la classification en zone urbaine (UBc) de la parcelle cadastrée sous le numéro A 3035.

Par ailleurs, nous sollicitons en complément une demande de modification de la classification en zone urbaine (UBc) des parcelles numéros A3036 et A3037.

Le décrochement de la limite « zone A – zone UBc » au niveau de la rue de Boissy touche une série de parcelles (cadastrées A 3035 à A 3040) qui sont aujourd'hui des jardins paysagés sans vocation agricoles.

Les parcelles situées en vis à vis « coté pair » de la rue de Boissy supportent déjà des habitations individuelles.

La photo aérienne ci-jointe montre que l'implantation d'habitations ne modifierait pas la cohésion de l'entrée en ville et ne pourrait pas être considérée comme participant au mitage de l'environnement d'Egly.

Par ailleurs, nous pensons qu'une telle modification resterait en cohérence avec les 6 axes d'orientation retenus par les concepteurs du PLU d'Egly dès l'origine du projet PLU et serait une modeste contribution à la mobilisation du foncier recherchée par nos dirigeants nationaux et locaux.

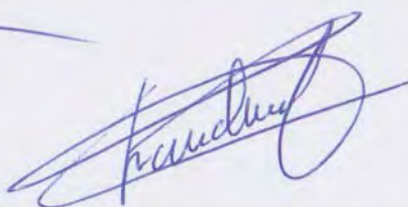
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remercions par avance de vos bons soins.

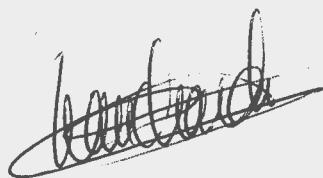
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Dominique CHAUCHARD

Francis CHAUCHARD

Séverine JANSSEN





INDIVISION
Chauchard / Janssen

~~2017~~ 29/11/2017

PLAN N° 1

Lieu dit « LE CHAMBORD »



Projet PLU

1 NDAVISON
CARUCHARD/JANSSE
~~Lee~~ 29/11/2017

PLAN N° 2

Lieu dit « LE CHAMBORD »



Proposition modification projet PLU

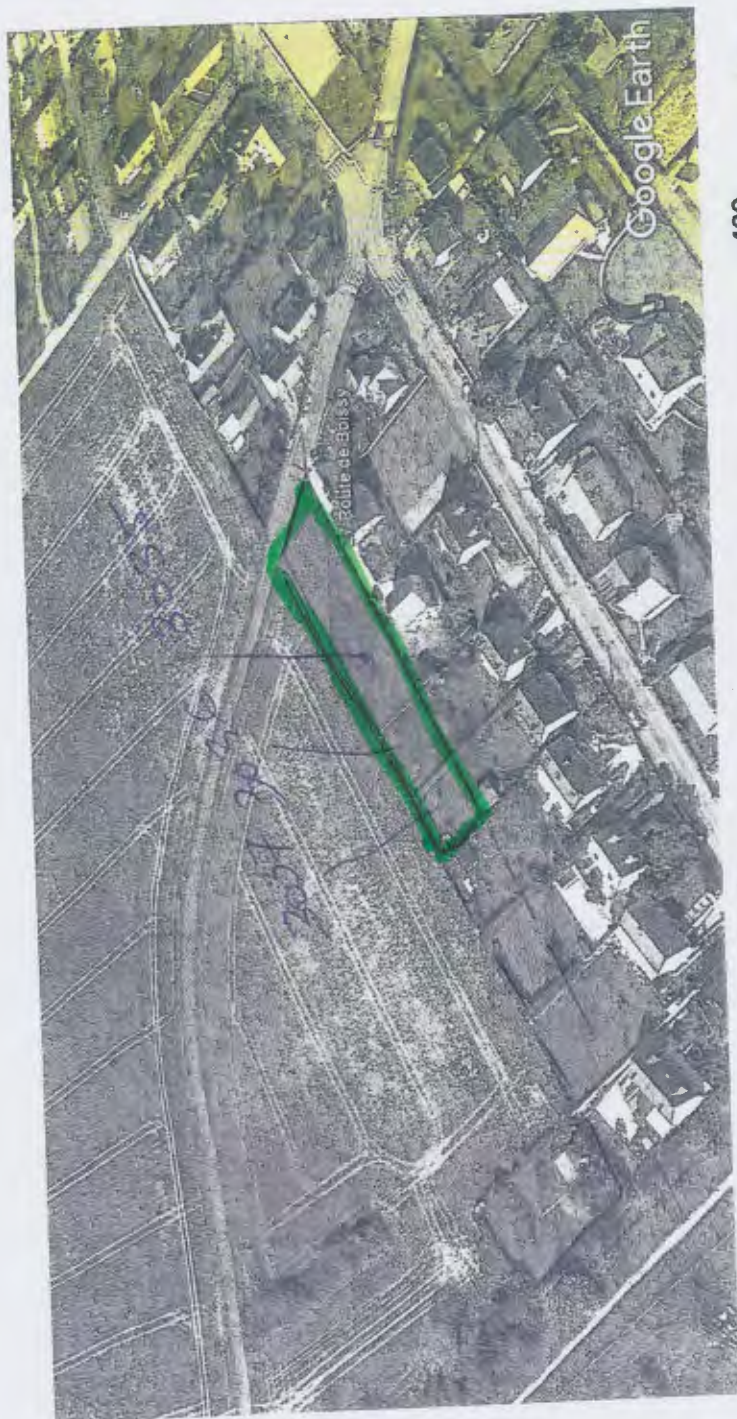


2 Nouvelles clôtures
sur 3036 et 3037

Le 29 Novembre 2017

Demande de modification
du PLU

INDIVISION: CHAUCHARD/JANSSEN
3 parcelles fermées avec gazon (en 2003)



3036
3036
3037

Dossier
Chauchoard
Jansen





Google Earth

pieds
mètres



Dossier: Chauchard /



Jansen

1 lot

CHAUCHARD

ction AH n°1

64.16

①

3035

998m²

①+②+③

1 lot 1550 m²

54.37

✕

1 Oct

X

1

3035

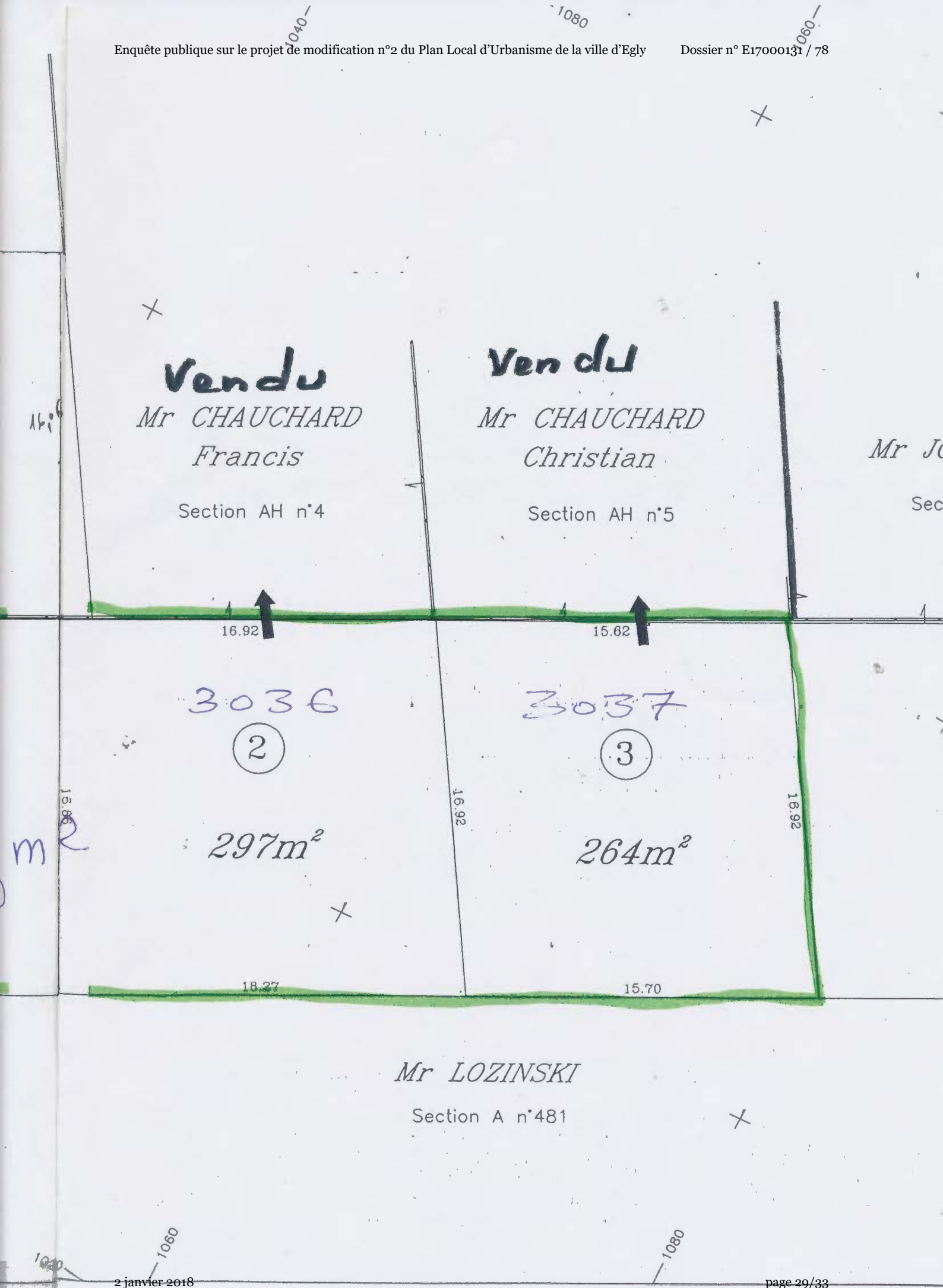
X

$$① + ② + ③$$

1 Oct 155

54.37

X



Les zones UEb et UEc



La zone UEc est la parcelle n°37 au cadastre, tandis que la zone UEb ne correspond à aucune limite de parcelle.

Deuxième partie :

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1. Généralités.

Notons d'abord qu'une part importante des modifications proposées consiste en corrections d'incohérences, de coquilles typographiques, ou la prise en compte de changements de références (EDF, SIVOA, ...) dans les pièces écrites et graphique du règlement. L'enquête a permis de compléter le travail ainsi effectué par la mairie en relevant d'autres erreurs ou incohérences, et dans ses réponses, la ville d'Egly entérine la plupart des corrections proposées. **Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur portent donc sur le projet intégrant ces corrections.**

2. Quelques remarques et recommandations.

Les précisions apportées dans le lexique sont bienvenues, sauf en ce qui concerne la hauteur où la mention « le « *terrain naturel* » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. » est supprimée. En effet, cette précision était utile pour fixer la hauteur des clôtures dans les zones en pente où le niveau du terrain peut différer de part et d'autre du mur.

Le projet comprend une mise à jour du rapport de présentation. Les données statistiques contenues dans le rapport réalisé en 2009 sont complétées jusqu'en 2013. Il est dommage de ne pas avoir intégré des données plus récentes lorsqu'elles sont disponibles, telles que les données démographiques de l'INSEE pour 2014.

Le projet comprend également une étude des possibilités de stationnement en zone UA. Cet additif au rapport de présentation est à mettre en regard de la modification des articles 12 du règlement qui prévoit pour certaines destinations que le nombre de places de stationnement à réaliser par le pétitionnaire doit être déterminé par une étude au cas par cas, avec la règle suivante : « *Le Maire se garde le droit de valider ou non les conclusions de l'étude.* », dont le caractère apparemment arbitraire est susceptible de provoquer d'inutiles contentieux. Le commissaire enquêteur suggère de préciser les motifs du refus de validation, avec une phrase telle que : « le projet pourra être refusé ou son acceptation soumise à des prescriptions complémentaires si l'étude présentée est manifestement insuffisante ou biaisée. » En pratique, le résultat est le même, mais en cas de contestation, le Maire pourra justifier plus aisément sa décision.

La remarque de Mme Le Bihan sur l'article UB8 est justifiée car la distance imposée entre deux bâtiments d'habitation sur une même unité foncière est insuffisante pour garantir le respect des distances aux limites séparatives en cas de division de propriété. Si, comme il est noté au §2.3.5.3 de la notice, la commune peut s'opposer éventuellement à la division lorsqu'elle est prévue avec le projet de construction (article R151-21 du code de l'urbanisme), elle n'a plus ce pouvoir si la division est décidée après l'achèvement des constructions, une fois dépassé le délai de recours.

Le projet modifie les règles d'emprise au sol (articles 9) en supprimant en particulier la référence au COS pour les bâtiments non principaux. L'emprise au sol des bâtiments principaux qui était non réglementée en zones UB l'est désormais, ce qui va apparemment à l'encontre des recommandations gouvernementales pour favoriser la densification de l'habitat en Ile-de-France. Toutefois, s'agissant de zones pavillonnaires, les maxima fixés dans le projet paraissent suffisants pour des maisons individuelles et ne devraient donc pas diminuer réellement la constructibilité. Par ailleurs, le projet introduit l'obligation de réaliser au moins 25% de logements sociaux dans les opérations d'aménagement de huit logements et plus, ce qui va dans le bon sens.

3. Les projets en zone UE.

Le projet de modification du PLU prévoit de subdiviser la zone UE située à l'est de la commune en créant des zones UEb et UEc dans lesquelles la constructibilité est augmentée en emprise au sol et en hauteur (R+3 au lieu de R+1+C), avec également des modifications des règles de distance aux limites séparatives ou à l'alignement. Dans la zone UEb, la hauteur maximale est portée à 13,5 m (R+3) pour permettre l'installation au RdC de commerces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante. Dans le reste de la zone UE désignée désormais par UEa, les règles sont inchangées, sauf en ce qui concerne la hauteur ramenée à 9m au lieu de 12 (ce qui est plus cohérent avec la prescription R+1+C) et la référence de mesure de cette hauteur qui n'est plus le point le plus bas du terrain.

Le §2.3.5.1 de la note de présentation de la modification s'intitule « *Adapter le règlement de la zone UE afin de le rendre compatible avec le projet du bailleur* » et poursuit ainsi : « *La commune présente deux projets au sein de la zone UE. Ces derniers nécessitent une adaptation des règles de la zone (...)* ». La réponse « *le projet est non connu à ce jour* » faite à la remarque de Mme Gourvennec-Richard sur la zone UEc n'est donc pas acceptable. Il est évident que la commune a engagé des discussions avec un bailleur puisque, dans sa réponse à la relance du commissaire enquêteur, elle écrit « *le bailleur a exposé qu'il souhaite réaliser des logements* ».

Le PLU est un document de planification à portée générale sur le territoire, et il n'est pas bon de l'ajuster localement aux desiderata d'un promoteur, sauf éventuellement dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (article L300-6-1 du code de l'urbanisme). Il est également possible, en cas de projet d'aménagement localisé d'intérêt général, de créer dans le PLU une nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation). En dehors de ce cas, le règlement d'une zone doit être établi en fonction de sa destination, et c'est aux pétitionnaires de s'y conformer, et non l'inverse.

Conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des zones », et le PLU d'Egly n'y fait pas exception comme il est indiqué au §2.1.2 de la notice, qui en dresse la liste. La création de nouvelles zones doit donc y faire l'objet d'une justification. Cependant, lorsqu'il s'agit, à l'intérieur d'une zone, d'un secteur pour lequel les règles ne sont que légèrement modifiées, il est d'usage d'en présenter les différences dans un préambule au règlement de la zone. Dans le cas présent, l'ensemble des règles applicables à la zone UE est profondément modifié en UEb et UEc et on ne peut donc probablement pas faire l'impasse sur l'exposé des motifs.

Remarquons que la zone contiguë UC a précisément pour vocation d'accueillir des immeubles de logements collectifs. Il aurait peut-être été possible de rattacher à la zone UC la parcelle 37 qui constitue à elle seule la zone UEc, quitte à adapter le règlement de la zone UC si nécessaire. La même remarque vaut pour la zone UEb, qui correspond, d'après la photo aérienne, à un espace de stationnement arboré inclus de fait dans la zone UC. En outre, cette nouvelle zone UEb, dessinée sur le plan de zonage, ne correspond à aucune limite parcellaire, d'où une imprécision de nature à créer un doute sur le respect des distances fixées par le règlement par les nouveaux bâtiments envisagés.

En conclusion, la modification proposée pour permettre la réalisation de logements et de commerces en créant les subdivisions UEb et UEc manque d'explication et de justification. Pour créer dans un quartier à faible densité des immeubles de logements collectifs et de commerces, la meilleure procédure aurait été la déclaration de projet, mais dans le cadre de la modification du PLU, le mieux aurait été de créer une nouvelle OAP, permettant de décrire et de justifier les opérations d'aménagement envisagées, et d'adapter le règlement en conséquence.

4. Avis du commissaire enquêteur.

Considérant que :

- l'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant une bonne communication avec le public, et le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'erreur de procédure ni d'écart à la réglementation ;
- les modifications proposées permettent en général une amélioration de la constructibilité des zones urbaines ;
- la plupart des modifications proposées améliorent la qualité et la précision du règlement d'urbanisme ;
- les remarques et recommandations énoncées au §2 ci-dessus sont mineures et ne justifient pas de réserve ;
- la commune a donné son accord pour l'essentiel des corrections et additifs demandés par le public et les personnes publiques associées ;

mais considérant que :

- la présentation des nouvelles zones UEb et UEc est insuffisante et manque de justification comme il est expliqué au §3 ci-dessus,

le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU d'Egly **sous réserve** :

- soit de retirer du projet de modification la création des zones UEb et UEc,
- soit de les justifier par une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation ou, éventuellement, par une Déclaration de Projet.

Si la commune choisit la procédure de déclaration de projet, il faudra une nouvelle enquête publique pour la mise en compatibilité du PLU ; en revanche sous réserve d'une analyse juridique, il est possible que l'introduction d'une nouvelle OAP dans la modification du PLU puisse se faire sans nouvelle enquête ou avec une simple enquête complémentaire au titre de l'article L123-14 du code de l'environnement.

Le 2 janvier 2018

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Eymard', with a stylized flourish at the end.

Joël Eymard