

Enquête publique

du 16 mars au 17 avril 2015 inclus,

sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ris-Orangis.

Rapport du commissaire enquêteur

Joël Eymard
10 mai 2015

Première partie : rapport d'enquête

1. Objet de l'enquête.

L'enquête publique porte sur une modification du PLU approuvé le 20 décembre 2007.

Le PLU a été révisé sous la forme simplifiée (révisions simplifiées n°1 et n°2) le 22 avril 2010 puis de nouveau (révision simplifiée n°3) le 28 mars 2013 et également modifié une première fois le 22 juin 2012.

La modification n°2 a été lancée initialement en 2014 avec un contenu qui ne différait du présent projet que par une modification de zonage dans le secteur dit « Blédina » destinée à permettre une opération de reconversion de friche industrielle. Approuvée par le conseil municipal le 25 juin 2014 après avis favorable du commissaire enquêteur, la modification a été annulée par une délibération du 5 février 2015, l'opération de reconversion envisagée ayant été abandonnée.

Le présent projet en reprend le contenu à l'exception de la modification de zonage. Les modifications proposées du PLU portent sur le règlement dans sa partie écrite et dans sa partie graphique.

1. Dans la partie écrite (règlement) du PLU

Il s'agit :

- de supprimer dans les dispositions générales, l'interdiction des cours communes qui est devenue une disposition illégale,
- de faire évoluer l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) des zones urbaines et de la zone AU afin d'uniformiser sa rédaction sans changer le sens de la règle et de simplifier en privilégiant la notion de construction à la notion de baie afin de pouvoir permettre des ouvertures sur les façades ultérieurement,
- de faire évoluer l'article 10 (hauteur maximale des constructions) des zones urbaines et de la zone AU par l'emploi de l'expression « terrain naturel » définie dans le lexique à la place de l'expression « sol naturel »,
- de faire évoluer l'article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) des zones urbaines à vocations mixtes afin d'améliorer l'insertion paysagère des antennes de téléphonie mobile,
- de faire évoluer l'article 12 (stationnement) des zones urbaines et de la zone AU en réduisant à 5 m la longueur minimum des places de stationnement,
- de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions annexes dans la zone UA en modifiant l'article UA7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Dans cet article, il s'agit également de clarifier les règles différenciées qui s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes et de permettre des extensions et des surélévations de constructions existantes au-delà de la marge d'implantation définie dans le cas d'unité foncière de faible largeur,
- de modifier l'article 2 de la zone UI (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) pour permettre l'implantation d'équipements collectifs ou publics dans cette zone dont la vocation est l'activité économique, cette modification permettant de diversifier les fonctions dans ces quartiers,
- de modifier l'article 2 de la zone UIo (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,

- de modifier l'article 14 (coefficient d'occupation du sol) de la zone UM pour ajuster la surface de plancher autorisée qui résultait d'une conversion de l'ancienne SHON (surface hors œuvre nette) en surface de plancher,
- de mettre à jour le lexique.

2. Dans la partie graphique (plan de zonage) du PLU

En zone UIa, deux constructions qui présentent un intérêt architectural et témoignent de l'histoire de ce lieu font l'objet d'une identification comme éléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

3. Cadre réglementaire.

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. 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. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

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 approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

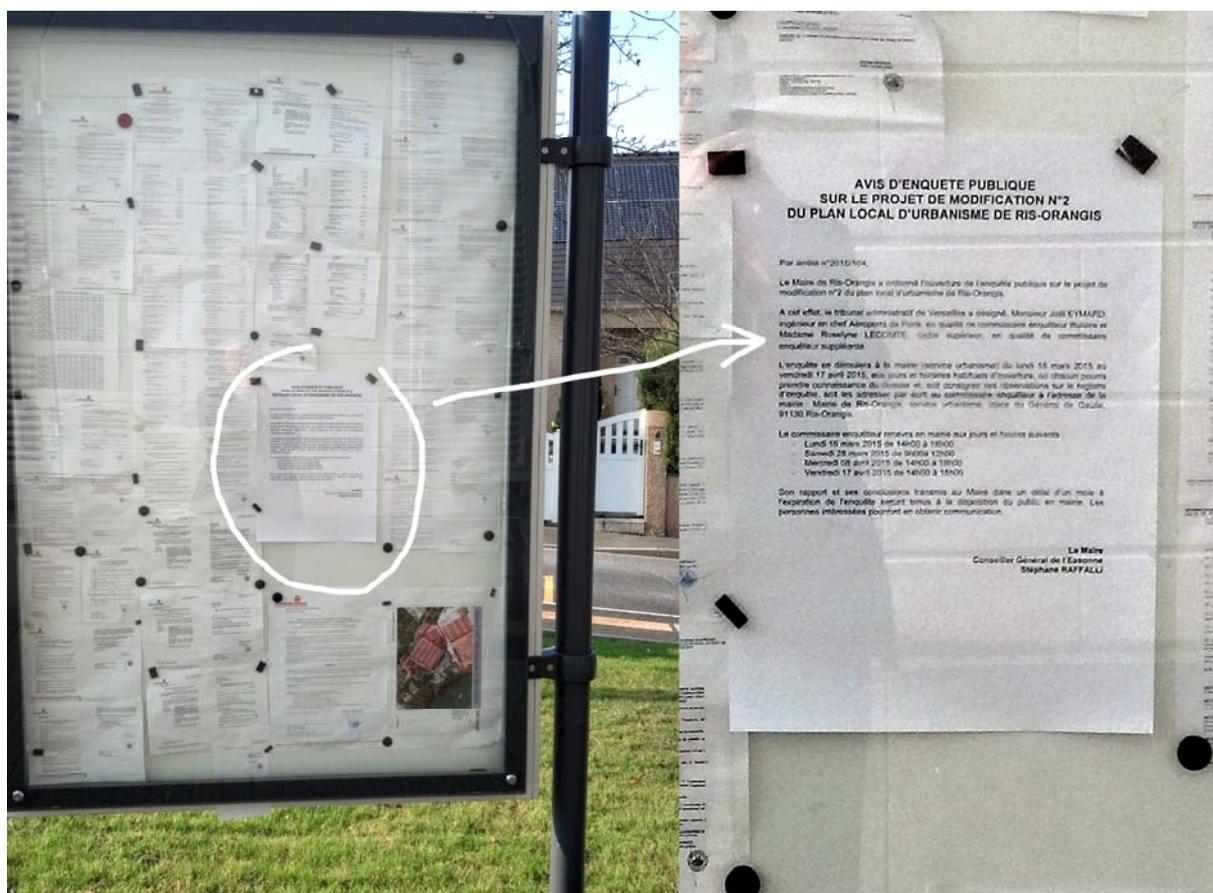
4. Déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n°2015/104 du 24 février 2015 du Maire de Ris-Orangis (annexe 1).

Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, et sa suppléante, Roselyne Lecomte, avaient été désignés au préalable par décision du Président du Tribunal Administratif de Versailles n°E15000009/78 du 18 février 2015.

L'enquête s'est déroulée, aux heures d'ouverture au public de la mairie, du lundi 16 mars au vendredi 17 avril 2015.

L'avis d'enquête a été affiché sur l'unique panneau extérieur de la mairie comme le montre la photo ci-dessous :



Affichage près de la mairie

A la demande du commissaire-enquêteur, l'affiche initiale au format A4 a été agrandie en A3, mais il n'a pas été possible d'apposer d'autres affiches car, d'après le service urbanisme, il n'y a pas d'autre panneau d'affichage administratif en ville.

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

- *Le Républicain de l'Essonne* des 26 février et 19 mars 2015
- *Le Parisien* des 26 février et 20 mars 2015

L'enquête publique a également été annoncée et présentée dans le magazine municipal *La Gazette* n°36 de mars 2015, ainsi que sur le site web de la mairie comme le montre la capture d'écran en annexe 2.

Le commissaire-enquêteur et sa suppléante ont été reçus par Madame Sandrine Zaplotny, responsable du service urbanisme, le vendredi 27 février de 10h à 11h, pour une présentation du projet.

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

- Lundi 16 mars de 14h à 18h dans la salle des commissions
- Samedi 28 mars de 9h à 12h dans la salle des commissions
- Mercredi 8 avril de 14h à 18h dans la salle des commissions
- Vendredi 17 avril de 14h à 18h dans la salle des mariages

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

- ✓ L'arrêté du maire prescrivant l'enquête (annexe 1), accompagné des délibérations approuvant puis annulant la modification initiale en 2014,
- ✓ Les attestations de publications ainsi qu'un extrait de chacun des journaux référencés ci-dessus, comportant la publication de l'arrêté prescrivant l'enquête,
- ✓ Un exemplaire de *La Gazette* de mars 2015 qui annonce l'enquête,
- ✓ Le rapport de présentation établi par l'Agence Rivière - Letellier pour le compte de la ville de Ris-Orangis, décrivant et argumentant le projet proposé à l'enquête.
- ✓ Deux documents graphiques montrant un extrait du plan de zonage avant et après modification,
- ✓ Le règlement du PLU avant et après la modification soumise à l'enquête,
- ✓ Les annexes suivantes du PLU :
 - 5.b Annexes servitudes - Tableau
 - 5.b1 Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000e
 - 5.e Droits de préemption
- ✓ Le registre coté et paraphé placé à la disposition du public pour recueillir ses observations.
- ✓ A la demande du commissaire enquêteur, le dossier a été complété par le rapport d'enquête publique daté du 11 juin 2014, rédigé par le commissaire enquêteur M. Pierre Barber, sur la première version (approuvée puis annulée par le Conseil Municipal) de cette modification du PLU.

Sur le bureau d'accueil dans le hall d'entrée se trouvait un présentoir rappelant l'enquête en cours et la possibilité de consulter le dossier au secrétariat du service urbanisme situé à quelques mètres de l'accueil. Le service urbanisme justifie cette mise à disposition sur demande et sous surveillance comme permettant d'éviter que des documents du dossier soient soustraits ou modifiés par des visiteurs, ce qui s'est produit dans le passé avec pour conséquence l'annulation de l'enquête.

Les jours de permanence du commissaire-enquêteur, on trouvait en plus un fléchage de la salle des commissions ou de la salle des mariages depuis ce hall, comme on le voit sur les photos suivantes.



Quatre personnes se sont présentées aux permanences et ont écrit leurs observations dans le registre. Aucune observation n'a été reçue par courrier à la mairie. Parmi les Personnes Publiques Associées, ont répondu : la ville de Grigny par lettre reçue en mairie le 16 avril (annexe 3) et la Communauté d'Agglomération Evry-Centre-Essonne par lettre reçue dans l'après-midi du 17 avril par e-mail à la mairie (annexe 4).

L'enquête a été close le vendredi 17 avril 2015 à 18h00, en présence de Madame Zaplotny, responsable du service urbanisme.

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé à Monsieur le Maire le 20 avril par lettre recommandée avec accusé de réception, qui a été reçue en mairie le 22 avril. La réponse a été reçue par le commissaire-enquêteur le 7 mai par e-mail et figure en annexe 8.

5. Analyse des observations.

A la clôture de l'enquête, le registre mis à la disposition du public comporte quatre mentions, qui toutes ont été consignées au cours des permanences :

Le 28 mars, M. D'Angely, demeurant 4 rue Ronsard, après avoir consulté le dossier, a écrit « Qu'en est-il du transfert de la salle de prière située rue du Clos dans la zone des Terres Saint Lazare ? ». Il souhaitait plus précisément savoir si la modification du règlement le permettrait.

- Réponse de la mairie : cette question est hors sujet, et le projet ne prévoit aucune modification du secteur des Terres Saint Lazare.
- Commentaire du commissaire enquêteur : effectivement hors sujet, mais rien dans le règlement actuel ne paraît y faire obstacle.

Le 8 avril, une personne qui n'a pas laissé ses coordonnées a demandé s'il y aurait un projet de création d'une aire d'accueil des gens du voyage dans la zone des Terres Saint Lazare et si la modification du PLU le permettrait. Cette personne a demandé aussi « pourquoi l'enquête n'était pas annoncée par affiches. »

Le 17 avril, M. Plawecki, demeurant 13 bd Denis Papin, s'est fait présenter en détails le projet de modification. Il a écrit ensuite « Pourquoi un projet de zone d'accueil des gens du voyage

sur les Terres Saint Lazare, et qu'est devenue celle qui se trouvait à proximité de la gare d'Orangis-Bois-de-l'Epine ? »

- Réponses de la mairie à ces deux intervenants : l'aire d'accueil est prévue sur la parcelle cadastrée AV75 qui est dans le secteur de l'Orme Pomponne et non des Terres Saint Lazare, et qui offre des caractéristiques bien adaptées à cet usage. L'aire située près de la gare n'est plus conforme aux normes. Quant à l'affichage, il a été réalisé dans le respect des règles (voir le détail de la réponse en annexe 8).
- Commentaire du commissaire enquêteur : au vu de la photo de l'affichage, on comprend pourquoi il n'a pas été remarqué par l'intervenant.

Le 17 avril, M. Mourgeon, demeurant 1 rue Lefebvre à Grigny, a réagi à la modification des articles UL1 et UI2 transférant la possibilité d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage vers la zone UI, secteur UIo. Il a fait état de servitudes existant dans cette zone qui seraient de nature à en contraindre la réalisation, et a écrit sur le registre : « Je voulais rappeler l'existence d'une servitude qui a été concédée par la société Pitch Promotion S.A. au profit du syndicat des copropriétaires de Grigny 2. Cette servitude concerne les parcelles AV76 et AV75. Sur l'AV76, droit de passage par un chemin de 2 mètres avec une emprise de 8 ares 74 centiares. Sur l'AV75, maintien en état du merlon selon les cotes définies sur le plan topographique. Vu la situation sociale de la copropriété, la création d'une aire pour les gens du voyage si elle n'est pas paysagée avec une protection de la copropriété sera un point de conflit. En l'état actuel du dossier, c'est une opposition ferme. »

Cette mention est accompagnée du dépôt de deux documents : une lettre de la société Pitch Promotion S.A. adressée au syndicat des copropriétaires de Grigny II datée du 17 mars 2003 (annexe 5) et un acte notarié du 4 décembre 2003 instituant une servitude de passage au profit du syndicat des copropriétaires de Grigny II sur la parcelle AV76 et une servitude de prospect consistant à interdire toute construction sur la partie de la parcelle AV76 délimitée sur un plan topographique référencé dans l'acte (annexe 6).

- Réponse de la mairie : les servitudes invoquées portent sur la parcelle AV76 et non sur AV75. Le projet d'aire d'accueil des gens du voyage concerne la parcelle AV75 et « prévoit un traitement paysager de qualité afin d'assurer une bonne insertion de l'équipement dans son environnement immédiat. »
- Commentaire du commissaire-enquêteur : la parcelle AV75 est encore plus proche de la résidence que AV76, puisque située entre Grigny II et AV76 (voir l'annexe 7) ; à noter que M. Mourgeon a été président du syndicat principal de la copropriété Grigny II de 1998 à 2008.

Par ailleurs, la ville de Grigny a donné par délibération du 7 avril un avis défavorable à l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage en UIo en raison de la proximité de la résidence Grigny II et des besoins de désenclavement de la ZAC de Pomponne (annexe 3).

- Dans sa réponse (annexe 8), Monsieur le Maire de Ris-Orangis n'a pas évoqué cet avis, pourtant reçu avant la clôture de l'enquête, et n'a donc pas répondu aux critiques qu'il porte sur ce projet.

Enfin, la Communauté d'agglomération Evry Centre Essonne a donné un avis favorable au projet par lettre datée du 17 avril, reçue en mairie par courrier électronique avant la clôture de l'enquête.

En résumé :

L'enquête publique paraît s'être déroulée dans des conditions régulières et n'a pas mis en évidence d'opposition au projet de la part des habitants de la commune de Ris-Orangis, ni de la part de sa propre communauté d'agglomération ; en revanche, la ville de Grigny et un ancien président de la copropriété Grigny II font état de leur opposition à la perspective d'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur une parcelle contiguë à la résidence Grigny II.

Deuxième partie : Avis du commissaire-enquêteur

Sur la procédure :

Conformément aux articles L-123-13 et 123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est admise, au lieu de la procédure de révision, sauf dans les cas où la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Aucune des modifications proposées ne paraît relever des cas cités ci-dessus, et la procédure de modification paraît donc valide.

Les dispositions du code de l'environnement qui réglementent l'organisation de l'enquête paraissent également avoir été respectées. Toutefois, comme le montre la photo, l'affiche apposée sur l'unique panneau municipal qui est situé à côté de la mairie ne se distinguait pas de façon évidente des autres affiches administratives, ce qui a conduit une personne à croire que l'affichage n'avait pas été effectué.

On peut s'étonner qu'une ville de 27000 habitants sur 871 hectares ne dispose que d'un seul panneau d'affichage administratif, mais ce n'est pas de nature à entacher l'enquête d'irrégularité formelle. Il serait toutefois souhaitable, à l'avenir, de faire faire des affiches de format A2 ou plus grand, à fond jaune, comme le font beaucoup de collectivités qui organisent des enquêtes publiques, et d'en apposer en plusieurs endroits de la ville.

Sur les modifications proposées :

Ensemble du règlement

Les termes « construction » et « bâtiment » ne sont pas synonymes, un bâtiment étant, selon la jurisprudence, une construction qui abrite un volume (habitation, activité ou stockage) : certaines dispositions, en particulier dans les articles 7 et 8 du règlement, n'ont d'utilité que pour les bâtiments et seraient des contraintes inutiles pour d'autres sortes de constructions. Il conviendrait donc de vérifier pour chaque article quel est le terme adéquat.

Modifications des articles 7 et 8

Les articles 7 réglementent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et les articles 8, l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière. Il s'agit principalement d'éviter de créer une gêne par la possibilité de vues entre habitations voisines.

Remplacer systématiquement le terme de baie par celui d'ouverture n'est pas souhaitable. En effet, une porte pleine ne crée pas la même gêne qu'une fenêtre donnant une vue directe sur le séjour du voisin.

Par ailleurs, rien n'indique dans le règlement comment se mesure la distance entre une baie et une construction ou une limite séparative, alors que le code civil distingue à juste titre les vues droites des vues obliques. Imposer un recul de 6 mètres lorsque la baie est perpendiculaire à la limite séparative ou à la façade du bâtiment voisin est inutilement contraignant. L'idéal serait d'imposer ce recul dans un « cône de visibilité », mais on peut se

limiter à mesurer la distance de recul perpendiculairement aux vitrages transparents (c'est d'ailleurs de cette façon que procède le service urbanisme malgré l'absence de règle écrite).

Il conviendrait aussi de revoir dans le lexique la notion de baie, en traitant également du cas des terrasses accessibles situées à plus de 0,60 m de hauteur, qui créent des vues aussi gênantes que les baies (le service urbanisme impose des pare-vues sans qu'aucun article du règlement ne le prévoie), en distinguant les terrasses où l'on peut séjourner, des escaliers, coursives ou perrons qui ne sont que des lieux de passage.

Modification des articles 10

Ces articles règlementent la hauteur des constructions, et nécessitent donc de définir un niveau de référence pour la mesurer. Le terme « terrain naturel » a tout son sens dans le cas d'une construction nouvelle mais comment le déterminer lorsqu'un projet consiste à surélever une construction existante ? Si la construction est postérieure au 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire), on peut consulter le permis de construire initial qui doit indiquer le niveau du sol avant construction, mais il n'est pas toujours possible de le retrouver.

Il conviendrait donc de compléter la définition du « terrain naturel » dans le lexique en précisant, par exemple, que son niveau peut être fixé dans ce cas comme la moyenne des niveaux mesurés en périphérie de la construction existante, par exemple au milieu de chaque façade, ou bien, si on recherche une limite plus contraignante, le niveau le plus bas relevé en périphérie de la construction.

Modification des articles 12

Ces articles fixent les minima de capacité de stationnement à prévoir pour les constructions. La modification proposée a pour but d'économiser l'espace en tenant compte de la disposition des places de stationnement, mais il est notoire qu'une largeur de 2,30 m est insuffisante lorsque la place est entre deux murs. Il conviendrait de s'inspirer plutôt de la norme NF P 91-120 pour les espaces de stationnement collectifs et de maintenir le minimum de largeur de 2,50 m pour les deux ou trois places de stationnement liées à une habitation individuelle.

Par ailleurs, la phrase « les places commandées sont limitées à un ensemble de deux places de stationnement maximum » est ambiguë car elle semble limiter à deux places leur nombre quelle que soit la capacité totale, ce qui est contradictoire avec le paragraphe qui suit. Il serait plus clair d'écrire « Il ne peut y avoir plus d'une place commandée par place non commandée ».

Définition de l'emprise au sol

La définition proposée dans le projet de modification est issue du décret du 29 décembre 2011 dont l'effet négatif sur les droits à construire s'est révélé rapidement problématique au point que l'Administration a recommandé quelques semaines plus tard aux collectivités locales de conserver les définitions figurant antérieurement dans leurs POS ou PLU. Le problème a été corrigé par le décret du 27 février 2014 qui modifie l'article R 420-1 du code de l'urbanisme en précisant : « *Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

Il est indispensable de compléter la définition proposée par cette précision.

Modifications des règlements des zones UL et UI

La modification des règles applicables aux zones UL et UI, qui préparent le changement de l'implantation prévue d'une aire d'accueil des gens du voyage suscite l'essentiel des critiques adressées au projet. Une implantation dans le secteur UIo soulève un problème de proximité avec Grigny II, qui connaît de graves difficultés sociales et financières, avec le risque de dévalorisation d'une copropriété déjà paupérisée, au moment où d'importantes aides de l'Etat

et des collectivités locales permettent d'espérer un retour à la normale. Une implantation sur la parcelle AV75 située au contact de Grigny II serait donc particulièrement mal venue, même si elle n'est pas concernée par les servitudes décrites en annexe 6. Les arguments qui motivent l'avis défavorable de la ville de Grigny apparaissent donc solides et recevables. Notons en outre que la parcelle AV75 est traversée par un chemin piétonnier « sauvage » qui semble très fréquenté, au vu de la photo aérienne en annexe 7.

Les informations obtenues lors de l'enquête ne permettent pas de savoir s'il existe une autre solution dans la zone UI qui satisfasse toutes les parties concernées. Compte tenu de cette incertitude, il serait prudent de ne pas éliminer la possibilité d'implantation dans la zone initialement prévue ou une autre zone, et donc de renoncer à la modification proposée du règlement de la zone UL, en particulier l'article UL1, car on voit mal pourquoi la ville aurait besoin d'inscrire dans le règlement une interdiction qui ne s'applique qu'à elle-même ou à sa communauté d'agglomération.

En 2016, la ville de Grigny devrait être rattachée à l'agglomération constituée d'Évry Centre-Essonnes, Seine-Essonnes, du SAN de Sénart et de la CA de Sénart, ce rattachement ayant été validé le 11 février dernier par la Commission Régionale de Coopération Intercommunale (CRCI). Il sera alors possible de réétudier l'implantation de cette aire d'accueil dans le cadre de la communauté d'agglomération élargie, et, peut-être, d'obtenir un consensus.

En conclusion :

Le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête publique comporte deux points non acceptables aux yeux du commissaire-enquêteur, qui justifieraient un avis défavorable.

Toutefois, sans attendre la révision du PLU, qui doit être mis en conformité avec la loi « Grenelle II » avant le 1^{er} janvier 2017 sous peine de caducité, il ne serait pas inutile d'améliorer le règlement sur les autres points analysés ici (articles 7, 8, 10, 12, lexique, etc.).

Dans ces conditions, il est préférable de donner à la Ville de Ris-Orangis la possibilité de revoir son projet sans relancer toute la procédure, en donnant un avis favorable avec deux réserves, sachant que celles-ci sont suspensives, et en recommandant de revoir les autres points analysés dans cet avis.

Si la Ville propose une nouvelle implantation de l'aire d'accueil, une enquête complémentaire telle que prévue par l'article L. 123-14-II du code de l'environnement pourrait alors permettre de valider les modifications correspondantes dans des délais raccourcis.

Le commissaire enquêteur émet donc un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ris-Orangis sous réserve de :

- retirer du projet les modifications des articles UI2, UI6 et UI7 et des articles UL1, UL7 UL11 et UL13 concernant l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.
- prendre en compte la dernière version de la définition de l'emprise au sol telle qu'elle est rédigée dans l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

Rappel : L'avis serait réputé défavorable si les réserves n'étaient pas levées ; en revanche, l'application des recommandations sur les autres points est laissée à l'appréciation de la Ville.

Fait à Orsay le 10 mai 2015,



Joël Eymard
Commissaire-enquêteur

Annexes

1. Arrêté n°2015/104 du 24 février 2015 du Maire de Ris-Orangis, prescrivant l'enquête.
2. Extrait du site web de la ville de Ris Orangis annonçant l'enquête.
3. Lettre et délibération de la ville de Grigny.
4. Lettre de la communauté d'agglomération Evry-Centre-Essonne.
5. Lettre de la société Pitch Promotion.
6. Acte notarié instituant deux servitudes sur la parcelle AV76 avec plan joint.
7. Vue aérienne des parcelles AV75 et AV76.
8. Réponses de la mairie aux observations relevées pendant l'enquête.



VILLE DE RIS-ORANGIS

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
Ville de Ris-Orangis

ARRETE N° 2015/104 DU MARDI 24 FEVRIER 2015
Prescrivant l'enquête publique sur le projet de
modification n°2 du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis

Le Maire de Ris-Orangis, Conseiller Général de l'Essonne ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-10 et R.123-19 ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles R.123-7 à R.123-23 ;

VU la délibération du conseil municipal n°2013/179 du 27 juin 2013 prescrivant le lancement de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis ;

VU la décision en date du 17 février 2014 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Pierre BARBER, consultant en énergie, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Serge CRINE, cadre de la fonction publique territoriale, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU l'arrêté municipal n°2014/107 en date du 17 mars 2014 prescrivant une enquête publique pour la période du 7 avril 2014 au 9 mai 2014 ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 avril 2014 au 9 mai 2014 ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 11 juin 2014 ;

VU la délibération en date du 26 juin 2014 approuvant le dossier de modification n°2 du PLU ;

VU la délibération en date du 05 février 2015 retirant la délibération en date du 26 juin 2014 approuvant le dossier de modification n°2 du PLU ;

VU la décision en date du 18 février 2015 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Joël EYMARD, ingénieur en chef Aéroports de Paris, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Roselyne LECOMTE, cadre supérieur, en qualité de commissaire enquêteur suppléante ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que la modification n°2 porte sur la correction d'erreurs matérielles, l'intégration des dernières évolutions législatives et l'adaptation ponctuelle du règlement dans le respect des champs d'application de la procédure ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis, pour une durée d'un mois, du **lundi 16 mars 2015 au vendredi 17 avril 2015**.

ARTICLE 2 : Monsieur Joël EYMARD, ingénieur en chef Aéroports de Paris a été désigné commissaire enquêteur titulaire et Madame Roselyne LECOMTE, cadre supérieur, a été désigné commissaire enquêteur suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 3 : Le dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Ris-Orangis et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés au service urbanisme de la mairie de Ris-Orangis pendant une durée d'un mois aux heures et horaires habituels d'ouverture du service urbanisme de la mairie, :

- lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00,
- jeudi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 18h00
- samedi de 8h30 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Ris-Orangis, service urbanisme, place du Général de Gaulle, 91130 Ris-Orangis ;

ARTICLE 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie aux jours et heures suivants :

- **Lundi 16 mars 2015 de 14h00 à 18h00**
- **Samedi 28 mars 2015 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 08 avril 2015 de 14h00 à 18h00**
- **Vendredi 17 avril 2015 de 14h00 à 18h00**

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Essonne et au Président du tribunal administratif de Versailles. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

ARTICLE 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié sur le site Internet de la commune. Ces publicités seront certifiées par le Maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 8 : Après le recueil des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis sera soumis au conseil municipal pour approbation.

ARTICLE 9 : Toute demande d'information sur le projet de modification n°2 pourra être effectuée auprès de Monsieur le Maire.

ARTICLE 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne.
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles.
- Monsieur Joël EYMARD, commissaire-enquêteur titulaire.
- Madame Roselyne LECOMTE, commissaire-enquêteur suppléante.

Fait à Ris-Orangis, le 24 février 2015

Stéphane RAFFALLI
Maire, Conseiller général



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte :

Transmis en préfecture le :
Publié le : **25 FEV. 2015**

Notifié le :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours
Devant le Tribunal Administratif de Versailles
Dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

RIS-ORANGIS
Bienvenue sur le site officiel de la mairie de Ris-Orangis





VILLE DE RIS-ORANGIS
13150 - FRANCE - 01 69 02 52 52

Accueil -> Ma ville -> Actualités -> Fil d'actualités

Rechercher :

Ma ville
La municipalité à votre service
Des services pour tous
Cadre de vie
Vie citoyenne
Documentation en ligne

LES ACTUALITÉS

Modification N°2 du Plan local d'urbanisme

Évènement institutionnel



Par arrêté n°2015/104,
Le Maire de Ris-Orangis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis.

A cet effet, le tribunal administratif de Versailles a désigné, Monsieur Joël EYMARD, ingénieur en chef Aéroports de Paris, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Roselyne LECOMTE, cadre supérieur, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

L'enquête se déroulera à la mairie (service urbanisme) du lundi 16 mars 2015 au vendredi 17 avril 2015, aux jours et horaires habituels d'ouverture, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie : Mairie de Ris-Orangis, service urbanisme, place du Général de Gaulle, 91130 Ris-Orangis.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux jours et heures suivants :

- Lundi 16 mars 2015 de 14h00 à 18h00
- Samedi 28 mars 2015 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 08 avril 2015 de 14h00 à 18h00
- Vendredi 17 avril 2015 de 14h00 à 18h00

Son rapport et ses conclusions transmis au Maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête seront tenus à la disposition du public en mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

LIENS

ACTUALITÉS LIÉES

CALENDRIER

Avril 2015

L	M	M	J	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

PLAN DU SITE

Ma ville	La municipalité à votre service	Des services pour tous	Cadre de vie	Vie citoyenne	Documentation en ligne
Carte d'identité	Les services municipaux	Petite enfance	Le service Urbanisme	Vos élus	Salle de visionnage
L'histoire de la Ville	Démarches administratives	Éducation	Grands projets	Débats publics	
Nouveaux rissois	Démarches en ligne	Jeunesse	Environnement	Associations	
		Seniors	Sécurité	Vie des quartiers	
		Solidarité	Commerces - Entreprises		
		Culture - Sortir - S'amuser	Se déplacer à Ris-Orangis		
		Sports	Ris-Orangis		
		Location de salles	Accessibilité		

CONTACT MAIRIE

Place du Général de Gaulle
91130 RIS-ORANGIS
Tél. 01 69 02 52 52
Fax : 01 69 02 52 53

contact@ville-ris-orangis.fr

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h
Sauf le jeudi, de 8h30 à 12h et de 15h à 19h30
Le samedi de 8h30 à 12h00

Mentions légales

10 mai 2015

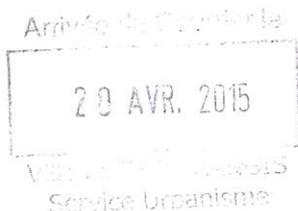
page 14 / 35



VILLE DE RIS-ORANGIS E15000009/78	
ORIGINAL :	<i>elba</i> R+
16 AVR. 2015	
CAB	

Direction de l'Aménagement
Et des Techniques Urbaines
Service Urbanisme

Le 14 avril 2015



Commissaire enquêteur du projet de
modification n° 2 du P.L.U
Mairie de Ris-Orangis
Service Urbanisme
Place du Général de Gaulle
91130 RIS-ORANGIS

**Bordereau de notification
d'une délibération du Conseil Municipal**

<i>DESIGNATION DES PIECES</i>	EXEMPLAIRES ET OBSERVATIONS
Délibération DEL-2015-0014 du Conseil Municipal du 7 avril 2015 d'avis sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Ris-Orangis. Vous en souhaitant bonne réception.	1 exemplaire pour notification.



Envoyé en préfecture le 14/04/2015

Reçu en préfecture le 14/04/2015

Affiché le 

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

VILLE DE GRIGNY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

ET DES DÉCISIONS DU MAIRE

SÉANCE DU MARDI 7 AVRIL 2015

L'An Deux Mille Quinze mardi 7 avril, à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM RIO, ATIG, MMES OGBI, LE BRIAND, M. LAATIRISS, MME ETE, MM TROADEC, ZERKAL, MME BELLAHMER, MM LOUISON, BORTOLI, VAZQUEZ, NDOMBELE, GAMINETTE, QAROUACH, M. SOILHI, BOUKANTAR, MMES AUBRY, RENKLICAY, HERGAUX, M. WILLAUME, MME GIBERT, M. OUKBI

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS : MME TAWAB REPRÉSENTÉE PAR MME OGBI, MME RAMI REPRÉSENTÉE PAR MME LE BRIAND, MME ITOUA REPRÉSENTÉE PAR M. NDOMBELE, MME GRENOUILLAT REPRÉSENTÉE PAR M. RIO, MME MABANZA REPRÉSENTÉE PAR M. TROADEC, M. BAGAVANE REPRÉSENTÉ PAR M. LAATIRISS, MME DIAWARA REPRÉSENTÉE PAR M. BOUKANTAR, M. GAUBIER REPRÉSENTÉ PAR MME GIBERT

ABSENTS : M. BENDIAB, MME COMMISSIONNE, M. BINOIS, MME LAMOTHE

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents : 23

DÉLIBÉRATION DEL-2015-0014 :AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) DE RIS-ORANGIS.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 330-2, L. 123-13 et R. 123-23-1,

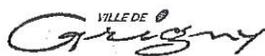
Vu le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de RIS-ORANGIS transmis par courrier reçu le 17 février 2015, qui envisage notamment :

- d'autoriser l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage sur le terrain nu situé au Sud de la zone d'activités Les Terres Saint Lazare à côté des résidences des Tuileries et de l'Orme Pomponne (en zone UIo) ;

- et, parallèlement, d'interdire ces aires et l'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des Gens du Voyage dans le secteur du Bois de l'Épine le long de l'avenue de la Résistance là où existe déjà une aire d'accueil des Gens du Voyage (en zone UIa),

Vu le dossier d'enquête publique dudit projet de modification n° 2 précisant que : "l'aire d'accueil des Gens du Voyage est maintenant prévue dans la Zone UIo, sont donc supprimées les mentions qui permettaient de la réaliser dans la zone UIa",

Considérant que cet emplacement à proximité immédiate d'un important programme d'immeubles d'habitations classé en quartier prioritaire de la politique de la Ville et qui doit être intégré dans une Opération d'Intérêt National (O.I.N) en tant qu'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (O.R.CO.D) n'est pas acceptable,



Considérant qu'au contraire, l'emplacement préexistant mériterait d'être préservé et conforté,

Considérant d'ailleurs que le Règlement du P.L.U de RIS-ORANGIS disposera pourtant toujours dans la présentation des zones que :

- "le secteur ULa vise à pérenniser les équipements collectifs et à développer des équipements répondant à un service public qui peuvent avoir une vocation communale ou intercommunale" ;

- et "les secteurs UIo et UIr recouvrent des sites d'activités en cours de constitution faisant partie des pôles d'activités d'intérêt communautaire identifiés au P.A.D.D, correspondant aux deux Z.A.C d'activités non achevées",

Considérant que la délocalisation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage au sein d'une zone d'activités économiques serait donc en totale contradiction avec la destination de cette zone et que le secteur ULa perdrait sa raison d'être,

Considérant que la relégation de cette aire aux franges des Tuileries participerait aux phénomènes de ségrégation territoriale des populations les plus fragiles, à l'instar des relogements au titre du Droit au logement opposable (DALO) à la Grande Borne, ce qui n'est plus tolérable,

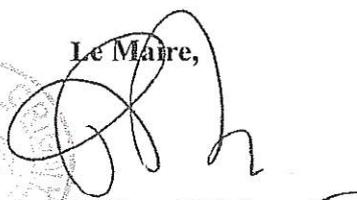
Considérant enfin que la parcelle concernée des Terres Saint Lazare constitue le seul accès qui permettrait la desserte, le désenclavement et l'aménagement des terrains de l'Orme Pomponne de la Z.A.C Centre Ville de Grigny,

Délibère, et,

Emet un avis défavorable au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de RIS-ORANGIS,

Dit qu'une ampliation de la présente délibération sera notifiée au Commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique sur ledit projet de modification et qu'une copie sera transmise pour information à Monsieur le Maire, Conseiller Général, de RIS-ORANGIS.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits,

Le Maire,

Philippe RIO

Vote pour : 30

Ne prend pas part au vote : 1

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le 13 avril 2015

Transmis en Sous Préfecture le 14.04.15



Courcouronnes,
le vendredi 17 avril 2015

Direction de l'aménagement

Nos réf : FC/CV/EG/NB/2015/04/121576

Affaire suivie par Nicolas Boissel

s/c E. Gaubert.

☎ : 01 74 57 52 67

Mail : nicolas.boissel@agglo-evry.fr

Monsieur le Maire

Ville de Ris-Orangis

Place du Général de Gaulle

91130 RIS-ORANGIS

Objet : Avis sur le projet de modification n°2
du plan local d'urbanisme de Ris-Orangis

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 février 2015, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Ris-Orangis.

Ce projet de modification a pour objet notamment de modifier le règlement en zone Ulo pour favoriser l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que diverses autres modifications réglementaires.

Je prends bonne note par ailleurs du maintien en zone UI du secteur dit « Blédina ».

Au regard des compétences aménagement et habitat de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, et après examen de l'ensemble des éléments présentés dans le dossier, je vous fais part d'un avis favorable sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la ville de Ris-Orangis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Francis CHOUAT

Pitch Promotion S.A.

Grigny
Reçu le

26 MARS 2003

**SYNDICAT PRINCIPAL DE LA
COPROPRIETE DE GRIGNY II**

13, square Surcouf
91350 GRIGNY II

A l'attention de Monsieur Daniel MOURJON

Paris, le 17 mars 2003

Nos REF : LP/DL

Messieurs,

Nous faisons suite à votre courrier du 4/02/03 par lequel vous nous informez de la résolution prise par le Syndicat Principal de la Copropriété de Grigny II lors de l'Assemblée Générale du 13/12/02, concernant notre demande d'abandon de la procédure d'appel sur le jugement rendu en janvier 2002.

Comme vous avez pu le constater sur place, toutes les dispositions ont bien été prises - en accord avec l'AFTRP et la mairie de Ris Orangis - pour respecter tous les engagements pris dans le cadre du protocole du 22/12/99 signé avec l'AOP.

Article 1 : Merlon paysager

Le merlon d'une hauteur supérieure à 6m est aujourd'hui conforme dans son profil au plan qui vous a été remis le 25 octobre 2002.

Les terres végétales sont désormais mises en place L'engazonnement sera donc réalisé comme prévu dès mai prochain. les arbres seront plantés dès novembre 2003.

Article 2 : Passages piétons

Ce passage piéton d'une largeur de 2m, bordé de 2 clôtures, sera réalisé en sol stabilisé pour le mois de mai prochain. Comme le confirme le Maire de Ris-Orangis dans son courrier du 6 mars dernier, ce chemin sera rétrocédé à la Ville de Ris-Orangis qui en assurera l'entretien.

Article 3 et 4 : Portique poids lourds- Passages protégés

L'AFTRP, aménageur de la ZAC de l'Orme Pomponne, en accord avec la mairie de Ris Orangis, fera équiper la voie principale de 3 trois passages protégés pour piétons. Ces passages piétons, situés au droit des chemins piétons et pistes cyclables, comporteront des ralentisseurs. Les travaux seront réalisés en juillet 2003. En outre, le Maire confirme dans son courrier du 6 mars 2003 son accord pour la mise en place d'un portique poids lourds à la limite de la ZAC des Terres Saint Lazare, conformément au plan annexé au protocole.

g

.../...

Siège social :

18, rue La Boétie, 75008 Paris

Tel. 01 42 68 33 33 - Télécopie 01 42 68 33 30

10 mai 2015
Société Anonyme au Capital de 152.500 Euros
422 939 715 RCS PARIS - SIRET 422 939 715 00020 - APE 701 A



.../...

Par ailleurs, nous vous transmettons pour information une copie des lettres d'accord de la DDE en date du 16 juillet et du 28 décembre 1999 concernant la réalisation d'une voie de dégagement de la ZAC sur l'autoroute A6.

Enfin, pour garantir définitivement, comme vous le souhaitez, le statut du merlon paysager et du chemin piéton en limite de voie ferrée, nous serions disposés à consentir à votre profit une servitude non aedificandi.

Aussi, afin d'établir une convention de servitude qui devra être régularisée devant notaire à l'occasion de l'abandon de la procédure d'appel sur le jugement rendu en janvier 2002, nous vous saurions gré de bien vouloir nous adresser les références cadastrales des propriétés qui en seraient bénéficiaires ainsi que les coordonnées de votre Notaire. Nous vous confirmons que notre Notaire est Maître HERBERT 25, rue du Général Foy à PARIS 75008.

Toutefois, cette proposition de servitude non aedificandi devra être formalisée dans un délai de deux mois.

Espérant avoir répondu à votre attente, nous nous tenons à votre disposition pour vous présenter sur place les mesures qui ont été prises conformément à nos engagements,

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Christian TERRASSOUX
Président Directeur Général

P.J. : Courrier Mairie Ris Orangis du 6/03/03
Courriers DDE en date du 16 juillet et 28 décembre 1999

Rép. N° : _____

Taxe N° : _____



2003

Constitution de Servitudes
pour la Société PITCH PROMOTION SA
au profit du Syndicat des Copropriétaires
principal de GRIGNY II

André Robert Philippe Cécile
BEGON BONNEAU HERBERT BOUGEARD

NOTAIRES ASSOCIÉS à PARIS

SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

5951

Droit de timbre payé sur Etat
Autorisation en date du
15.04.94

103070 01
PH/SF

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Dépôt en date du 29 janvier 2004, sous le n° 2004 D 01381, volume 2004 P, numéro 00721.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du **5 février 2004**, numéro 2004/0164 UG n°1.

Maître **Philippe HERBERT** Notaire Associé soussigné,

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes :

1° - Au paragraphe "DESIGNATION DES BIENS CONCERNES - FONDS DOMINANT APPARTENANT AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II

Au lieu de :
Section AM numéro 52 pour une contenance de 2a 60ca

Il y a lieu de lire :
Section AL numéro 52 pour une contenance de 2a 60ca

2° - Au paragraphe "DESIGNATION DES BIENS CONCERNES - FONDS DOMINANT APPARTENANT AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II - Effet relatif

Il y a lieu de compléter l'effet relatif de la manière suivante :

Ledit acte modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES, le 5 octobre 1984 publié audit bureau des hypothèques le 15 février 1984 volume 5725 n°4

- aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire sus-nommé, le 21 novembre 1990 publié audit bureau des hypothèques les 9 janvier 1991, 12 juin 1991 volume 1991 P n°90.

Dressé en 3 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A PARIS, le **2 mars 2004**.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned horizontally across the middle of the page.

1233
Droit de timbre payé sur Etat
Autorisation en date du
15.04.94

103070 01
PH/SF

L'AN DEUX MIL TROIS ,
Le quatre décembre

A PARIS (8ème arrondissement), 25 rue du Général Foy, au siège de la
Société Civile Professionnelle ci-après nommée,

Maître Philippe HERBERT, Notaire Associé soussigné, membre de la
Société Civile Professionnelle dénommée "André BEGON, Robert BONNEAU,
Philippe HERBERT et Cécile BOUGEARD, Notaires Associés" titulaire d'un
Office Notarial dont la résidence est à PARIS (8ème arrondissement), 25 rue du
Général Foy,

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE
SERVITUDE ENTRE LES PARTIES CI-APRES IDENTIFIEES

- "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" - :

Le Syndicat des Copropriétaires principal de l'ensemble immobilier sis à
GRIGNY (Essonne) Rue Masséna et rue Lefèvre, cadastré Section AK n°s 152-155 et
156, Section AL n°s 18 à 26, 37, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, et 52 et Section AM
n°s 3, 6, 11, 12, 13, 14, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 55, et 56, et dont le siège est à
GRIGNY (Essonne) 13 Square Surcouf, dénommé « SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II »

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" - :

La Société dénommée PITCH PROMOTION SA, Société Anonyme au
capital de 152.500,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 18 rue la Boétie,
identifiée au SIREN sous le numéro 422 989 715 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II

Représentée par :

Monsieur Olivier COLLAS, domicilié à PARIS (11è) 91 avenue Ledru Rollin
Agissant en qualité de Président de la Société dénommée SAGIM, Société par actions simplifiée au capital de 233.520 Euros, ayant son siège social à PARIS (11è) 91 avenue Ledru Rollin, inscrite au SIREN sous le numéro 622 027 332 RCS PARIS,

La Société SAGIM agissant en qualité de syndic du Syndicat des Copropriétaires principal dénommé « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 17 janvier 2003.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes tant en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 13 décembre 2002, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention que du contrat de syndic ainsi que cela est confirmé par une attestation de la Société SAGIM en date du 31 juillet 2003 demeurée annexée aux présentes après mention.

Il résulte d'une attestation délivrée par la Société SAGIM le 04 décembre 2003 demeurée annexée aux présentes après mention :

- que lesdites assemblées ont été régulièrement convoquées dans les formes et délais prescrits par la loi
- que les procès-verbaux des assemblées ont été régulièrement notifiés dans les formes et délais prescrits par la loi
- et qu'aucune opposition à l'encontre de la deuxième résolution (élection du syndic) de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 17 janvier 2003 et de la douzième résolution (Orme pomponne) n'a été formée.

La Société dénommée **PITCH PROMOTION SA**

Représentée par :

Monsieur Luc PAPILLON, domicilié à PARIS (8^e) 18 rue La Boétie,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes

par :

Monsieur Christian TERRASSOUX, domicilié à PARIS 8^{ème} arrondissement, 18 rue La Boétie

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 04 décembre 2003, demeurée annexée aux présentes après mention.

Monsieur TERRASSOUX ayant agi en sa qualité de président du conseil d'administration de ladite société

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 12 mai 1999, et renouvelé aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 juin 2002.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des articles 2 et 20 des statuts de ladite société que de ladite délibération du 28 juin 2002.

TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

FONDS DOMINANT APPARTENANT AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PRINCIPAL DE GRIGNY II

A GRIGNY (ESSONNE) 91350 Rue Masséna et Rue Lefèvre.

UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN COPROPRIETE

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	39		00ha 01a 92ca
AL	47		00ha 02a 50ca
AL	48		00ha 00a 24ca
AL	49		00ha 02a 40ca
AL	50		00ha 02a 10ca
AL	51		00ha 00a 25ca
AL	45		00ha 29a 07ca
AL	37		00ha 18a 82ca
AK	152		04ha 68a 03ca
AK	155		00ha 54a 50ca
AK	156		00ha 41a 05ca
AL	18		00ha 39a 67ca
AL	19		01ha 87a 25ca
AL	20		00ha 00a 15ca
AL	21		00ha 64a 73ca

AL	22		00ha 23a 67ca
AL	23		00ha 19a 50ca
AL	24		00ha 15a 50ca
AL	25		00ha 28a 97ca
AL	26		11ha 26a 12ca
AM	21		01ha 27a 30ca
AM	23		00ha 37a 25ca
AM	24		03ha 16a 68ca
AM	26		00ha 00a 95ca
AM	30		00ha 30a 26ca
AM	55		00ha 83a 47ca
AM	12		00ha 00a 05ca
AM	6		00ha 04a 40ca
AM	3		03ha 53a 71ca
AM	11		00ha 05a 25ca
AM	31		00ha 17a 65ca
AM	14		00ha 83a 93ca
AM	13		00ha 00a 25ca
AM	27		00ha 04a 00ca
AM	52		00ha 02a 60ca
AM	56		11ha 43a 20ca
AM	25		00ha 32a 13ca
AL	46		00ha 02a 35ca

Total surface : 43ha 71a 87ca

Effet Relatif

Règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES, le 5 septembre 1969 dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 3 novembre 1969 volume 16079 n°2.

FONDS SERVANT APPARTENANT A LA SOCIETE PITCH PROMOTION SA

A RIS-ORANGIS (ESSONNE) 91130 ZAC DE L'ORME POMPONNE.

UN TERRAIN

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	76		08ha 93a 51ca
AV	72		00ha 07a 36ca

Total surface : 09ha 00a 87ca

Effet Relatif

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LAVAL, Notaire associé à CORBEIL-ESSONNES (Essonne) le 15 octobre 2002 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL le 24 décembre 2002
volume 2002 à 11241

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème Bureau des Hypothèques de CORBEIL.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Article I - Servitude de passage

1° - La Société PITCH PROMOTION SA grève à titre de servitude réelle et perpétuelle le fonds servant au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour piétons en tous temps et heures.

Il ne pourra être utilisé par des véhicules automobiles.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur le chemin à créer sur le fonds servant d'une largeur de deux mètres et d'une emprise de 8 ares 74 centiares, en limite parcellaire dudit fonds.

L'emprise du passage est figurée sous couleur jaune au plan dénommé « PLAN PARCELLAIRE ABORDS PARCELLE AV NUMERO 76 - ESPACE VERT - VOIRIE - CHEMIN » dressé par la Société A.T.G.T. - 2 boulevard des Pays-Bas - SENARD - PARISUD 2 - BP 30 - 91250 TIGERY CEDEX, en date du mois d'octobre 2003 demeuré annexé aux présentes après mention après avoir été certifié conforme par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement utilisable en tous temps par des piétons. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une utilisation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Article II - Servitude de prospect (non aedificandi)

1° - La Société PITCH PROMOTION SA grève à titre de servitude réelle et perpétuelle le fonds servant au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs d'une servitude de prospect consistant en l'interdiction formelle tant pour elle que pour tous les propriétaires successifs du fonds servant, d'effectuer aucune construction sur le merlon existant actuellement en limite nord du fonds servant, tel que l'emplacement de ce merlon est identifié sur le plan dénommé « PLAN PARCELLAIRE ABORDS PARCELLE AV NUMERO 76 - ESPACE VERT - VOIRIE - CHEMIN » dressé par la Société A.T.G.T. - 2 boulevard des Pays-Bas - SENARD - PARISUD 2 - BP 30 - 91250 TIGERY CEDEX, en date du *novembre* ~~novembre~~ *octobre* 2003 demeuré annexé aux présentes après mention après avoir été certifié conforme par les parties, *et Annexe*

En conséquence, il est convenu que la Société PITCH PROMOTION SA ou tout autre propriétaire du fonds servant, qui se trouve ainsi grevé par une servitude « non aedificandi », ne pourront jamais construire quoi que ce soit sur aucune des parties de toute cette étendue de terrain.

En outre, le propriétaire du fonds servant s'oblige et oblige ses ayants-droit à maintenir en l'état ce merlon notamment en ce qui concerne sa hauteur telle qu'elle existe actuellement et selon les cotes définies sur le plan dénommé « PLAN TOPOGRAPHIQUE Section AV numéro 75 » dressé par la Société A.T.G.T. - 2 boulevard des Pays-Bas - SENARD - PARISUD 2 - BP 30 - 91250 TIGERY CEDEX, en date de mars 2003.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs cette étendue de terrain de façon à ce que ce merlon soit arboré et engazonné de manière continue.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

EVALUATION

Pour la publicité foncière, les présentes sont évaluées à *deux mille euros*

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

ACCORD DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARCEAU POMPONNE

Aux termes d'un courrier en date du 24 novembre 2003 dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention, la Société Civile Immobilière Marceau Pomponne a donné son accord sur la présente constitution de servitudes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par la Société PITCH PROMOTION SA, ainsi que son représentant ès-qualités l'y oblige expressément.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur sept pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : *deux*
- barre tirée dans des blancs : *une*
- blanc bâtonné : *aucun*
- ligne entière rayée : *aucune*
- chiffre rayé nul : *aucun*
- mot nul : *aucun*

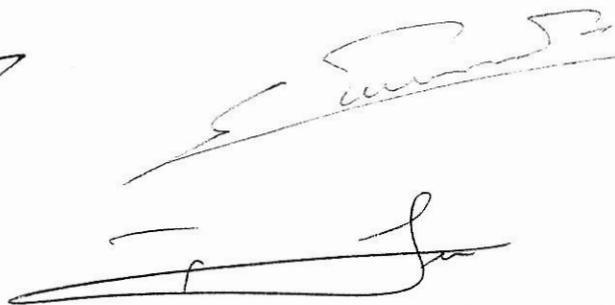
Paraphes

LP *OC*

1°

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



Parcelles AV75 et AV76



Ris-Orangis, le **07 MAI 2015**

Direction Développement Urbain
Service Urbanisme

Affaire suivie par Sandrine ZAPLOTNY
Tél. : 01 69 02 52 45
Réf. : URBA/SZ - 2015/123

Monsieur Joël EYMARD
72, rue de Lozère
91400 ORSAY

LRAR 1A 105 717 7227 5

Objet : Projet de modification n°2 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ris-Orangis - Réponse apportée aux observations inscrites dans le registre d'enquête publique

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Lors du Conseil municipal du 27 juin 2013, Monsieur le Maire a présenté sa décision d'engager une procédure de modification du PLU de Ris-Orangis dont l'objectif est notamment de :

- prendre en compte les dernières évolutions de la législation,
- compléter et réajuster les modifications apportées au règlement lors de la précédente procédure pour corriger des erreurs matérielles encore existantes
- permettre des adaptations ponctuelles du règlement, dans le respect des champs d'application de la procédure de modification.

Dans le cadre de cette procédure d'adaptation, une enquête publique a été organisée du lundi 16 mars 2015 au vendredi 17 avril 2015.

A la clôture de l'enquête publique, il a été constaté quatre thèmes faisant l'objet d'observations contenues dans le registre de l'enquête publique. Je vous prie de trouver ci-dessous les éléments de réponse de la commune au regard des observations et/ou des demandes de précisions inscrites dans le registre d'enquête publique.

N°	Observations	Eléments de réponse
1	<p><u>Salle de prière :</u></p> <p>Qu'en est-il du transfert de la salle de prière située rue du Clos dans la zone des Terres Saint Lazare ?</p>	<p>Hors sujet : le projet de modification n°2 du PLU ne prévoit aucune modification spécifique au secteur des Terres Saint Lazare (zone U1c).</p>
2	<p><u>Aire d'accueil des gens du voyage :</u></p> <p>La modification n°2 du PLU permet-elle la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur des Terres Saint Lazare ?</p> <p>Pourquoi une aire d'accueil sur les Terres Saint Lazare ?</p>	<p>La modification n°2 du PLU permettra effectivement la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de l'Orme Pomponne situé en zone U1o (et non sur celui des Terres-Saint-Lazare situé en zone U1c) afin de répondre aux obligations du schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Le choix d'implantation de l'aire d'accueil sur le secteur de l'Orme Pomponne répond à différents critères tels que la disponibilité et la maîtrise foncière, la superficie, les accès adaptés aux manœuvres des caravanes, la</p>

Toute correspondance doit être adressée à l'attention de monsieur le Maire

	<p>Qu'en est-il de l'aire d'accueil située à proximité de la gare d'Orangis-Bois de l'Epine ?</p> <p>Signalement de la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ d'une servitude de passage sur la parcelle AV76 au profit de la copropriété de Grigny 2 ○ d'une servitude non aedificandi sur la parcelle AV76 ○ d'une obligation de maintenir un merlon sur la parcelle AV75 	<p>proximité des équipements publics et notamment des écoles, etc. Au regard des critères fixés, il est apparu que seul ce site répondait aux conditions nécessaires à la réalisation et au bon fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>L'aire d'accueil située à proximité de la gare est une structure qui n'est plus conforme aux normes en vigueur : elle a vocation à être déconstruite.</p> <p>La parcelle AV75, terrain d'assiette de la future aire d'accueil des gens du voyage, ne fait l'objet d'aucune servitude signalée par la copropriété de Grigny 2. A la lecture du plan de géomètre annexé à l'acte notarié joint au registre d'enquête publique, seule la parcelle AV76 est concernée par une servitude de passage (en jaune) et une obligation de maintien d'un merlon (en marron clair hachuré). Néanmoins, il est à noter que le projet d'aire d'accueil des gens du voyage prévoit un traitement paysager de qualité afin d'assurer une bonne insertion de l'équipement dans son environnement immédiat.</p>
3	<p><u>Communication sur l'enquête publique :</u></p>	<p>Les modalités réglementaires relatives à la communication dans le cadre d'une procédure de modification ont été respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique ○ Publication dans les éditions du : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Parisien le 26/02/2015 et le 20/03/2015 ✓ Républicain du 26/02/2015 et du 19/03/2015. <p>Par ailleurs, la ville de Ris-Orangis a fait le choix d'aller au-delà des modalités réglementaires de communication en mobilisant d'autres supports d'information tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La gazette municipale du mois de mars, ○ Le site Internet de la ville, ○ L'affichage au service urbanisme <p>Enfin, il est à noter que pendant la durée de l'enquête publique, la ville a organisé 4 permanences de 4 heures, en présence de Monsieur le commissaire-enquêteur, en proposant des jours et des horaires variés afin de répondre au mieux aux attentes des habitants</p>

Le service de l'urbanisme se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane RAFFALLI



**Maire,
Conseiller départemental**