

Enquête publique

Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray.

Enquête publique du lundi 31 mai au mercredi 30 juin 2021

Rapport d'enquête



Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard

17 juillet 2021

Première partie : rapport d'enquête.

Le projet soumis à l'enquête.

La commune de Saint-Pierre-du-Perray, située sur la rive droite de la Seine, faisant face à Corbeil, à 35 km au sud de Paris, héberge environ 11000 habitants sur 1169 hectares dont 255 de bois et forêts. Depuis le 1er janvier 2016, Saint-Pierre-du-Perray fait partie de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, nouvelle agglomération créée dans le cadre de la réorganisation de la grande couronne parisienne. La communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, composée de 24 communes, regroupe les habitants des agglomérations de Seine Essonne, Évry Centre Essonne et Sénart, du San de Sénart en Essonne et de la ville de Grigny.

Comme pour beaucoup de communautés d'agglomération, la compétence d'urbanisme lui a été refusée par au moins 25% des communes représentant au moins 20% des habitants, conformément à la loi « ALUR » de 2014, de sorte que la commune conserve la possibilité de faire évoluer son plan local d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-du-Perray, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2006, a été rectifié le 22 mars 2007, modifié à sept reprises entre 2001 et 2017, révisé en 2012, mis à jour en 2016 et modifié une nouvelle fois en 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui est à la base du PLU, indique dans son introduction : *Ce principe de "développement durable" vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule sur trois principes fondamentaux : la protection de l'environnement et du cadre de vie, l'équité et la cohésion sociale, et l'efficacité économique.*

Le projet de modification n°9 soumis à l'enquête publique a pour objectifs de :

- Renforcer la prise en compte des risques ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver davantage les paysages du bourg ancien et des rives et coteaux de Seine ;
- Rectifier de manière ponctuelle le règlement écrit.

La protection de l'environnement et du cadre de vie est le premier objectif figurant dans le PADD, et le projet de modification n°9 est donc bien conforme à ses orientations.

La modification porte sur le secteur nord-ouest de la commune dit « Vieux Bourg, rives et coteaux de Seine » classé actuellement en zone UAa. Ce secteur présente un certain nombre d'aléas et risques avérés qui sont décrits dans le rapport de présentation. Les règles actuelles du secteur UAa ne paraissant pas adaptées au niveau d'aléas et de risques connus, le projet le divise en trois sous-secteurs pour lesquels le règlement d'urbanisme serait modifié (voir le plan de zonage en **annexe 3**):

- Le sous-secteur UAa1 où il faut limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Le sous-secteur UAa2, en pente, et dont le règlement est modifié principalement pour limiter les risques liés aux remontées de nappe et au retrait/gonflement des argiles ;
- Le sous-secteur UAa3, dont le règlement est modifié pour protéger les formes urbaines traditionnelles.

Enfin, il s'agit aussi (surtout ?) de se prémunir contre la pression immobilière. Le secteur du vieux bourg et des coteaux de la Seine est urbanisé majoritairement sous la forme d'habitat individuel spontané et d'un tissu ancien le long de la rue du Vieux Marché, en limite de la commune de Saint-Germain-les-Corbeil. Or, le règlement actuel du PLU permet la construction de nouvelles unités bâties au gabarit bien plus important que celui des maisons existantes dans le quartier (hauteurs et emprises au sol plus importantes). Cela conduit, d'une part, à de nouvelles constructions en rupture avec les formes urbaines existantes et, d'autre part, à une augmentation de l'imperméabilisation des sols, et de ce fait des risques accrus sur ce secteur.

Les modifications projetées visent à réduire drastiquement les volumes constructibles des bâtiments : réduction de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées, limite d'emprise au sol de 120 m² par bâtiment, augmentation des retraits par rapport aux limites séparatives, etc.

Le cadre réglementaire.

Le PLU peut être révisé ou modifié. La révision s'impose lorsque la commune veut changer les orientations définies par le 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 de Saint-Pierre-du-Perray 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, la procédure de modification simplifiée n'étant pas applicable lorsque le projet prévoit de réduire des possibilités de construction :

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.

Le projet de modification n°9 ayant été dispensé d'évaluation environnementale, la durée minimale de l'enquête était de 15 jours (article L123-9 du code de l'environnement), mais la commune a voulu donner plus de temps au public pour s'exprimer en retenant la durée normale de 30 jours.

Organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par le maire de Saint-Pierre-du-Perray, maître d'ouvrage du projet, par lettre du 8 avril 2021. Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, a été désigné par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E21000032/78 en date du 12 avril 2021.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis *a priori* dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Saint-Pierre-du-Perray qui en a fixé le déroulement par son arrêté n° 2021-59 du 7 mai 2021 (**annexe 1**). Elle s'est déroulée du lundi 31 mai 2021 au mercredi 30 juin à 17h00, soit 30 jours consécutifs.

Le dossier pouvait être consulté au Service Urbanisme, situé dans la mairie au 8 rue Antonio Vivaldi, siège de la présente enquête publique pendant les heures d'ouverture au public, ou téléchargé à l'adresse <http://www.saint-pierre-du-perray.fr/Consultation-du-public>. Les observations pouvaient être portées sur le registre déposé au Service Urbanisme, ou envoyées

par courrier électronique à l'adresse urb@stpdp.com ou par courrier postal à l'adresse du commissaire enquêteur, Hôtel de Ville, 8, rue Antonio Vivaldi, 91280 Saint-Pierre-du-Perray

Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait :

- L'arrêté du maire de Saint-Pierre-du-Perray prescrivant l'enquête et ses modalités ainsi que les suites qui lui seraient données (**annexe 1**) ;
- La désignation du commissaire enquêteur prise par le Tribunal Administratif de Versailles en date du 12 avril 2021 ;
- La décision de dispense d'évaluation environnementale de la modification du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray (91) après examen au cas par cas (lettre n°MRAe IDF-2021-6201, datée du 25 mars 2021, en **annexe 2**)
- Le rapport de présentation (33 pages), qui comportait bien la mention des textes relatifs à l'enquête publique en cause ;
- Le projet de plan de zonage modifié (**annexe 3**) ;
- Le projet de règlement modifié (193 pages dont 15 pages seulement seraient modifiées) ; les paragraphes modifiés étaient imprimés en rouge, le texte avant modification étant rayé ;
- Les avis recueillis auprès de personnes publiques (avis favorables de la Chambre d'agriculture et du Conseil Départemental, en **annexe 4**), ainsi que la liste des personnes publiques, qui ont été consultées par courrier envoyé le 6 mai 2021 ;
- Le texte de l'avis d'enquête, pour les affiches et la presse (**annexe 5**) ;
- Les attestations de publication de l'avis d'enquête dans la presse locale conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement.

Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement.

Un registre à feuillets non mobile, du modèle édité par la société Berger-Levrault, paraphé et signé par le commissaire-enquêteur, était joint au dossier pour recueillir les observations du public.

L'accueil du public.

L'arrêté du maire prévoyait quatre permanences pour recevoir le public, toutes situées dans des plages horaires de déplacement ne nécessitant pas d'attestation, selon les règles sanitaires :

- Lundi 31 mai de 9 heures à 12 heures,
- Samedi 12 juin de 9 heures à 12 heures,
- Jeudi 17 juin de 14 heures à 17 heures,
- Mercredi 30 juin de 14 heures à 17 heures (clôture de l'enquête)

Le public était accueilli pour les trois premières permanences dans un bureau situé à proximité immédiate du hall d'entrée de la mairie, muni de protections (vitre en plexi, gel hydro-alcoolique). Compte tenu de l'affluence, la quatrième et dernière permanence s'est tenue dans la grande salle de réunion située derrière l'accueil du hall :



La salle était assez grande pour permettre de maintenir la distanciation recommandée entre les visiteurs selon les règles sanitaires recommandées dans le contexte de l'épidémie en cours. A noter que le commissaire enquêteur était pleinement vacciné contre la Covid-19 depuis le mois de février.

La publicité de l'enquête.

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

- Deux parutions dans Le Républicain de l'Essonne datées des 13 mai et 3 juin,
- Deux parutions dans Le Parisien (édition de l'Essonne) datées des 12 mai et 31 mai.

Les affiches, conformes à l'arrêté du 24 avril 2012, ont été apposées dans les délais prescrits en ville et à l'entrée de la mairie, comme on le voit par exemple sur les photos suivantes :



Entrée de la mairie



Avenue des Jasmins

Toutefois, dans le quartier concerné par la modification du PLU, il n'y avait que deux affiches une rue de la mairie et une rue de la montagne du Perray¹, et aucune rue Pasteur sur les deux seuls panneaux d'affichage municipaux qui ne sont pas abandonnés à l'affichage sauvage.



Rue de la mairie



Rue Pasteur



Rue Pasteur

L'enquête est bien mentionnée sur le site web de la mairie, conformément à la loi qui impose d'y trouver le dossier à télécharger, mais en revanche, elle n'a pas été annoncée ni même évoquée dans le magazine municipal, ni dans son édition d'avril-mai ni dans son numéro d'été 2021.

Déroulement de l'enquête.

Lundi 3 mai 2021 à 16h : réunion virtuelle avec M. Thomas Bebin, chef du service urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray pour fixer les modalités de l'enquête. Le 7 mai, échange téléphonique pour confirmation de l'arrêté d'ouverture, du contenu et de la disponibilité du dossier et des diverses mesures de publicité.

Lundi 31 mai : ouverture de l'enquête et première permanence. Aucun visiteur ne se présente.

Lundi 7 juin : réception par courriel d'une contribution de Mme Poutriquet, avec un document joint de huit pages (**annexe 6**).

¹ Cette affiche avait échappé au commissaire enquêteur lors de sa visite du quartier, d'où la question posée au service urbanisme dans le PV de synthèse.

Samedi 12 juin : deuxième permanence. M. Fetita vient proposer des modifications du règlement pour réduire les risques liés aux sols argileux. Il fournit un document qui est annexé au registre (annexe 7). Le commissaire enquêteur lui conseille de confronter son projet à celui de la ville et de fournir si nécessaire un document complémentaire.

Jeudi 17 juin : troisième permanence, avec deux visiteurs. M. Filipe Lopes vient s'enquérir du projet de modification et conteste l'obligation de construire à l'alignement dans le sous-secteur UAa3, disant que ce n'est pas cohérent avec les constructions voisines. M. Fetita conteste les règles applicables aux unités foncières créées postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la modification, arguant qu'il suffit de diviser le terrain après construction pour s'en affranchir. Il est aussi d'avis que les règles limitant les affouillements et terrassements sont imprécises. Mais globalement, il considère qu'il s'agit d'un bon projet qui aurait dû sortir plus tôt et écrit une observation dans le registre et dit qu'il fournira un nouveau document à l'appui de ses propositions.

Vendredi 18 juin : nouvelle contribution par courriel de Mme Poutriquet, avec un document joint de trois pages (**annexe 6**).

Lundi 28 juin : réception du nouveau document de M. Fetita (**annexe 7**).

Mardi 29 juin : réception par courriel d'une contribution de M. Ambrosino, avec un document joint de 8 pages (**annexe 8**).

Mercredi 30 juin : quatrième et dernière permanence. Se présentent Mme Winghardt, ancienne adjointe à l'urbanisme, et M. Millet, qui écrivent une observation dans le registre. MM. Vandenhende, Chamberlin et Fernando Lopes posent des questions et font des observations sans rapport avec l'objet de l'enquête. Enfin, M. Fetita vient commenter sa contribution n°2 datée du 28 juin et annexée au registre.

A 17h00, le commissaire enquêteur clôt le registre et le remet au service urbanisme.

Jeudi 1^{er} juillet : le commissaire enquêteur envoie par mail au maire de Saint-Pierre-du-Perray et au service urbanisme le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement, qui contient les deux chapitres ci-après intitulés « observations recueillies pendant l'enquête » et « observations du commissaire enquêteur ».

Vendredi 2 juillet : rencontre virtuelle à 14h avec le maître d'ouvrage pour échanger sur le contenu du PV de synthèse en vue de préparer son mémoire en réponse.

Jeudi 15 juillet : réception du mémoire en réponse envoyé par courriel par le service urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray. Le mémoire est inséré à la fin du présent rapport d'enquête, avant les annexes.

Observations recueillies pendant l'enquête.

Observations orales recueillies lors des permanences :

17/06 : M. Filipe Lopes conteste la modification de l'article UAa-6 qui impose de construire à l'alignement sur la rue de la mairie pour la partie située en UAa3, arguant que dans cette rue, presque toutes les constructions sont en recul.

17/06 : M. Fetita conteste les nouvelles règles de l'article UAa-7 applicables aux unités foncières créées postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la modification, arguant qu'il suffit de diviser le terrain après construction pour s'en affranchir. Il est aussi d'avis que les règles limitant les affouillements et terrassements sont imprécises. Mais globalement, il considère qu'il s'agit d'un bon projet qui aurait dû sortir plus tôt et écrit une observation dans le registre.

30/06 : M. Bebin signale qu'une personne lui a fait remarquer qu'il manque dans le règlement page 34 à l'article 9 la règle d'emprise au sol en UAa2 pour les nouvelles constructions.

30/06 : Mme Winghardt et M. Millet déposent leurs observations dans le registre. Ils rappellent leur implication dans la ville et son cadre de vie et regrettent l'insuffisance de communication autour du présent projet.

30/06 : M. Fetita commente sa note du 28 juin sans apporter d'élément nouveau.

Observations écrites sur le registre ou recueillies par courriel :

(Les textes en italique sont la copie fidèle des annotations du registre, sous réserve d'erreur éventuelles d'interprétation de l'écriture manuscrite)

07/06 : dans ce courrier, Mme Poutriquet fait plusieurs observations :

- Le PADD n'est pas trouvable sur le site de la mairie.
- Les limites des sous-secteurs sont imprécises sur les plans de zonage.
- Certaines parcelles classées en UAb devraient l'être en UAa2, d'autres classées UAa1 devraient avoir un autre classement.
- L'article 12 n'existe pas dans le règlement modifié.
- Certaines obligations en matière d'emplacements de stationnement sont contradictoires avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Il faudrait harmoniser le règlement de la zone UAa2 avec ceux de Corbeil-Essonnes et de Saint-Germain-les-Corbeils.
- Règles de construction insuffisantes en zone inondable.
- Les contraintes de l'article 7 sur les nouvelles constructions constituent une rupture d'égalité par rapport aux propriétés existantes et risquent de rendre certains terrains inconstructibles.
- Les nouvelles règles en UAa3 (vieux bourg) permettent une densification contradictoire avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les protections d'espaces paysagers instituée à l'article UAa-13 sont peu efficaces et leur zonage imprécis, tout en lésant les propriétaires.
- L'objectif de limiter l'imperméabilisation aurait dû s'appliquer à l'ensemble du territoire urbanisé de la commune.
- Il aurait été souhaitable également de profiter de cette modification pour permettre explicitement l'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte environnementale et de toitures réfléchissant le rayonnement solaire.
- L'aménagement de terrasses sur les jardins en pente crée des risques pour le voisinage.

12/06 : M. Fetita écrit : « *Les observations ont été consignées dans un document joint* ». Dans ce document, il rappelle les risques liés à la nature des sols dans le vieux bourg, l'insuffisance du réseau d'assainissement, une réglementation qui permet des constructions trop hautes (12 m) et l'abus des divisions parcellaires. Il propose :

- De limiter la hauteur à 9 m du point le plus bas ou 6 m du point le plus haut ;
- D'imposer 50% de pleine terre sur les terrains du coteau avec des arbres de haute tige ;

- D'imposer un retrait des limites séparatives quelle que soit la largeur du terrain ;
- D'imposer une aire de retournement pour les véhicules privés ;
- D'imposer une aire de retournement pour les véhicules de secours pour toute construction à plus de 8 m de la voie ;
- De renforcer l'interdiction des exhaussements et d'interdire les sous-sols à moins de 2 m des bâtiments voisins.

Il cite plusieurs études et témoignages dans la presse et le web à l'appui de ses propositions.

17/06 : M. Filipe Lopes écrit : « *La seule objection sur la parcelle 0150, je souhaiterais faire construire un pavillon dans le même alignement que la parcelle 0604, 0605* »

17/06 : M. Fetita écrit : « *Par rapport aux observations déposées le 12/06, je mentionne qu'elles étaient "ad-hoc", car je n'avais pas connaissance de l'existence des documents explicatifs des modifications prévues. Après lecture de ceux-ci, j'ai constaté que mes observations se retrouvent bien dans les propositions de la Mairie. Une observation liées à l'article 7, UAa2 : les nouvelles constructions sur des unités foncières existantes doivent également respecter un retrait de 2,50 m en limite séparative, pour des raisons d'équité par rapport à la même règle en cas de subdivision des lots.* »

18/06 : nouvelle observation de Mme Poutriquet : Les règles limitant les terrassements et affouillements figurant à l'article 2 et à l'article 11 paraissent incohérentes et sont insuffisamment explicitées, en particulier dans le cas des terrasses de jardin sur terrains en pente.

28/06 : dans ce document, M. Fetita fournit des propositions complémentaires à sa précédente contribution :

- Pour les places de stationnement, il faut ajouter une aire de retournement distincte de la surface de la place elle-même ;
- Préciser où d'appliquent les dimensions des places de stationnement ;
- A l'article UAa-3.1, ajouter l'obligation de prévoir des aires de retournement en en précisant les caractéristiques ;
- A l'article UAa-7, imposer la même règle de retrait à 2,50 m des limites séparatives tant pour les nouvelles unités foncières que pour les nouveaux bâtiments sur une même unité foncière ;
- A l'article UAa9, interdire la création de nouvelles unités foncières dans le secteur UAa2 ;
- A l'article UAa9, interdire pour les terrains en pente les affouillements plus bas que le niveau le plus bas de la construction ;
- En zone UAa2, imposer une étude géotechnique du sol à joindre à la demande de permis de construire ;
- Surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire en zone UAa jusqu'à l'approbation de la modification soumise à la présente enquête.

29/06 : dans ce courrier, M. Ambrosino rappelle les objectifs de la modification et fait plusieurs propositions :

- Une partie de la zone UAb est tout aussi soumise aux risques que la zone UAa2 et devrait donc bénéficier des mêmes modifications ;
- L'aménagement de jardins en terrasses sur les terrains en pente devrait être réglementé pour limiter les risques liés au ruissellement ; la règle de hauteur maximale doit être précisée lorsqu'elle est appliquée à un terrain antérieurement aménagé en terrasses ;
- Veiller à la cohérence du règlement avec ceux des villes mitoyennes dans les rues partagées avec celles-ci ;
- Encadrer la division parcellaire pour éviter son utilisation aux fins d'échapper à certaines contraintes réglementaires ;
- Lutter contre les abandons de maisons aux fins d'obtenir un permis de démolition.

30/06 : Mme Winghardt et M. Millet écrivent :

« 1. Remarque générale

1.1. *Information : Dommage qu'il n'y ait pas eu plus d'affichage sur les panneaux de l'ensemble du quartier « Vieux bourg ». Une réunion n'aurait-elle pas été souhaitable avec les habitants du quartier ? Penser à d'autres temps que le mercredi pour consulter des documents.*

1.2. *Zone concernée par les modifications – le plus ancien quartier de la commune – celui qui risque de poser de multiples problèmes : évacuation des eaux pluviales, risques de glissements de terrain (déjà intervenu et évoqué), sécurité des abords, circulation des secours (pompiers, etc.)*

1.3. *Zone UAa1. Pourquoi n'a-t-elle pas été intégrée à la zone de modifications ? Le terrain dont le permis de construire a été validé, faisant l'angle de la rue de la Mairie et de la rue du Château pose des problèmes importants de sécurité notamment.*

2. Zone UAb

Pourquoi cette parcelle n'a-t-elle pas été concernée par les modifications alors que pour l'exemple précédent des modifications ont été possibles malgré l'autorisation du permis de construire (passer d'un immeuble à des pavillons). Cette zone est largement à risque de glissements de terrain ; de plus elle est située en bordure de la côte de Montgardé, passage départementale 446. Toutes les zones à risque de glissement de terrain (terrain argileux, calcaire avec rétrécissement et gonflement / eau sont susceptibles d'être solutionnées par des travaux en terrasse qui ne règlent que peu la question.

3. Zone UAa2

Nous soutenons les questions, interrogations et approbations de M. Fetita. Et tout particulièrement : hauteur maximale 9 m, végétalisation des sols avec un enracinement suffisamment profond pour stabiliser la pente (ex. : éviter les conifères à enracinement rampant), veiller à des espaces limitrophes assez larges pour la sécurité ; la question des parkings en général est à poser / stationnement.

4. Zone UAa3

Dite rue du Vieux Marché – bande très étroite susceptible d'artificialisation maximale. Comment les restrictions décidées peuvent-elles s'appliquer ?

5. Nouvelles décisions / PLU

De manière générale nous approuvons les décisions prises. Il reste les questions posées plus haut : végétalisation, parking (pas assez de précision sur le terrassement), les questions de sécurité : exigence de précisions sur l'accès des dessertes publiques.

Signé : Marie-France Winghardt et Michel Millet »

Observations du commissaire enquêteur.

Il convient tout d'abord de rétablir les faits sur deux points soulevés par Mme Poutriquet : le PADD est bien disponible en téléchargement sur le site de la mairie, à la rubrique urbanisme comme il se doit, et le règlement modifié de la zone UAa comporte bien un article 12 en pages 37 et 38. Par ailleurs, les règles de construction en zone inondable relèvent du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (arrêté préfectoral du 03/02/2006) et non du règlement du PLU.

Notons aussi pour répondre à deux propositions de M. Fetita que la loi ELAN de 2018 a rendu l'étude géotechnique dite « étude de sol » obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2020 dans les zones sujettes au gonflement/retrait d'argiles, et que le sursis à statuer sur les demandes de permis de construire n'est possible qu'en cas de révision du PLU et non d'une modification.

Avant de se prononcer sur le fond, le commissaire enquêteur souhaite quelques éclaircissements :

- L'Autorité environnementale a été saisie du projet le 11 février 2021 et a rendu sa dispense d'évaluation le 25 mars. Quelles sont les raisons qui ont retardé la

consultation des personnes publiques associées et le lancement de l'enquête publique ?

- Habituellement, les projets de révision ou de modification des PLU sont présentés aux habitants, au moins dans le magazine municipal, et quelques fois dans une réunion publique ou autre forme de participation. Il semble que ce n'ait pas été le cas ici. L'affichage aurait été particulièrement utile dans le quartier concerné par la modification, or le commissaire enquêteur n'y a trouvé qu'une seule affiche rue de la Mairie. De même, l'enquête n'est pas annoncée en page d'accueil du site web, et il faut vraiment savoir qu'elle existe pour trouver la page correspondante. Toutes ces raisons expliquent probablement la faible participation à l'enquête publique. Pourquoi si peu de publicité ?
- Les limites des secteurs et sous-secteurs sur les plans de zonage sont représentées par des traits noirs épais discontinus qui masquent en partie les limites de parcelles dans la zone UAa concernée par le projet. Ne pourrait-on pas les remplacer par des différences de couleurs de fond pour plus de clarté et de précision ?

Réponses du maître d'ouvrage.

Lors de la rencontre virtuelle du 2 juillet, M. Bebin répond qu'il y avait deux affiches dans le quartier, rue de la mairie et rue du château, et que le projet a été présenté aux habitants lors d'une réunion de quartier. Il s'engage aussi à améliorer le plan de zonage et annonce une réponse écrite pour le 13 juillet.

Dans son mémoire en réponse, le représentant de la commune rappelle d'abord les principales étapes de l'enquête publique qui s'est achevée le 30 juin. Il reprend ensuite une par une les observations recueillies oralement et par écrit **en portant ses réponses en rouge** :

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse des observations recueillis durant l'enquête publique relative à la modification n°9 du PLU de la ville de Saint-Pierre-du-Perray

Le 1^{er} juillet 2021, Monsieur Joël Eymard, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la 9^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-du-Perray qui s'est tenue du 31 mai 2021 au 30 juin inclus, a remis à la commune de Saint-Pierre-du-Perray, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Maire de Saint-Pierre-du-Perray au regard du procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement, le projet de modification du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération au conseil municipal.

Au cours de cette enquête, le registre clôturé au secrétariat du service Urbanisme comportait quatre observations manuscrites accompagnées de deux documents et de trois autres documents reçus par e-mail.

Observations des habitants

Monsieur **FILIPPE LOPES** écrit : « La seule objection sur la parcelle 0150, je souhaiterais faire

construire un pavillon dans le même alignement que la parcelle 0604, 0605 »

Pour maintenir une cohérence du bâti, la parcelle AB 150 sera maintenue dans la zone UAa3. Pour autant, la parcelle reste constructible sous réserve de respecter les dispositions de la zone UAa3.

Monsieur FETITA écrit :

Le 12 juin 2021 « Les observations ont été consignées dans un document joint ». Dans ce document, il rappelle les risques liés à la nature des sols dans le vieux bourg, l'insuffisance du réseau d'assainissement, une réglementation qui permet des constructions trop hautes (12 m) et l'abus des divisions parcellaires. Il propose :

- De limiter la hauteur à 9 m du point le plus bas ou 6 m du point le plus haut ;
- D'imposer 50% de pleine terre sur les terrains du coteau avec des arbres de haute tige ;
- D'imposer un retrait des limites séparatives quelle que soit la largeur du terrain ;
- D'imposer une aire de retournement pour les véhicules privés ;
- D'imposer une aire de retournement pour les véhicules de secours pour toute construction à plus de 8 m de la voie ;
- De renforcer l'interdiction des exhaussements et d'interdire les sous-sols à moins de 2 m des bâtiments voisins. »

Ces observations ne sont pas à prendre en compte au regard des observations du 17 juin 2021.

Le 17 juin 2021 « Par rapport aux observations déposées le 12/06, je mentionne qu'elles étaient "ad- hoc", car je n'avais pas connaissance de l'existence des documents explicatifs des modifications prévues. Après lecture de ceux-ci, j'ai constaté que mes observations se retrouvent bien dans les propositions de la Mairie. Une observation liée à l'article 7, UAa2 : les nouvelles constructions sur des unités foncières existantes doivent également respecter un retrait de 2,50 m en limite séparative, pour des raisons d'équité par rapport à la même règle en cas de subdivision des lots. »

Le choix a été de ne pas faire de différence entre les nouvelles constructions et les constructions existantes en ce qui concerne l'article 7 du secteur UAa2.

Le 28 juin 2021

- Pour les places de stationnement, il faut ajouter une aire de retournement distincte de la surface de la place elle-même ;
- Préciser où s'appliquent les dimensions des places de stationnement ;
- A l'article UAa-3.1, ajouter l'obligation de prévoir des aires de retournement en précisant les caractéristiques ;

Ces éléments figurent dans l'article 11 des dispositions générales : « Définitions ».

- A l'article UAa-7, imposer la même règle de retrait à 2,50 m des limites séparatives tant pour les nouvelles unités foncières que pour les nouveaux bâtiments sur une même unité foncière ;

Cette observation a déjà fait l'objet d'une réponse (voir observation du 17 juin 2021).

- A l'article UAa9, interdire la création de nouvelles unités foncières dans le secteur UAa2 ;

Il n'est pas possible d'interdire la création de lotissements ou la division foncière.

- A l'article UAa9, interdire pour les terrains en pente les affouillements plus bas que le niveau le plus bas de la construction ;

La hauteur des affouillements est limitée à 0.60 mètres par rapport au terrain naturel.

- En zone UAa2, imposer une étude géotechnique du sol à joindre à la demande de permis de construire ;

Réponse apportée par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse.

- Surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire en zone UAa jusqu'à l'approbation de la modification soumise à la présente enquête.

Le code de l'urbanisme ne permet pas la possibilité de surseoir à statuer lors d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur AMBROSINO fait plusieurs propositions :

- Une partie de la zone UAb est tout aussi soumise aux risques que la zone UAa2 et devrait donc bénéficier des mêmes modifications ;
Le potentiel constructible de cette zone est beaucoup plus faible que la zone UAa2. Il n'a pas paru nécessaire de réglementer une zone dont la constructibilité maximum a quasiment déjà été atteinte.
- L'aménagement de jardins en terrasses sur les terrains en pente devrait être réglementé pour limiter les risques liés au ruissellement ; la règle de hauteur maximale doit être précisée lorsqu'elle est appliquée à un terrain antérieurement aménagé en terrasses ;
Les terrasses ne sont pas soumises à une demande d'urbanisme sauf si elles sont surélevées. Néanmoins, les constructions devront respecter la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les espaces verts et les espaces de pleine terre.
- Veiller à la cohérence du règlement avec ceux des villes mitoyennes dans les rues partagées avec celle-ci ;
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil pour une question de cohérence et d'équité des habitants.
- Encadrer la division parcellaire pour éviter son utilisation aux fins d'échapper à certaines contraintes réglementaires ;
Il n'est pas possible d'interdire les divisions foncières. La modification du PLU répond à cette problématique.
- Lutter contre les abandons de maisons aux fins d'obtenir un permis de démolition.
La lutte contre les abandons de maisons ne fait pas partie des objectifs de cette modification.

Madame WINGHARDT et Madame MILLET écrivent :

« 1. Remarque générale

1.1. Information : Dommage qu'il n'y ait pas eu plus d'affichage sur les panneaux de l'ensemble du quartier « Vieux bourg ». Une réunion n'aurait-elle pas été souhaitable avec les habitants du quartier ? Penser à d'autres temps que le mercredi pour consulter des documents.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur deux panneaux communaux : rue de la Mairie et Rue de la Montagne du Perray. L'Autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire la réalisation d'une concertation publique. Les documents étaient disponibles sur le site de la commune et consultable pendant les périodes d'ouverture de la mairie au service Urbanisme. Quatre temps d'échange avec le commissaire enquêteur ont été mis en place.

1.2. Zone concernée par les modifications – le plus ancien quartier de la commune – celui qui risque de poser de multiples problèmes : évacuation des eaux pluviales, risques de glissements de terrain (déjà intervenu et évoqué), sécurité des abords, circulation des secours (pompiers, etc.)

Les risques du quartier sont les raisons qui ont poussé la commune à effectuer cette modification.

1.3. Zone UAa1. Pourquoi n'a-t-elle pas été intégrée à la zone de modifications ? Le terrain dont le permis de construire a été validé, faisant l'angle de la rue de la Mairie et de la rue du Château pose des problèmes importants de sécurité notamment.

Pour une cohérence de bâti, le terrain faisant l'angle entre la rue de la Mairie et la rue du Château a été classé en zone UAa1.

2. Zone UAb

Pourquoi cette parcelle n'a-t-elle pas été concernée par les modifications alors que pour l'exemple

précédent des modifications ont été possibles malgré l'autorisation du permis de construire (passer d'un immeuble à des pavillons). Cette zone est largement à risque de glissements de terrain ; de plus elle est située en bordure de la côte de Montgardé, passage départementale 446. Toutes les zones à risque de glissement de terrain (terrain argileux, calcaire avec rétrécissement et gonflement / eau sont susceptibles d'être solutionnées par des travaux en terrasse qui ne règlent que peu la question.

Le potentiel constructible de cette zone est beaucoup plus faible que la zone UAa2. Il n'a pas paru nécessaire de réglementer une zone dont la constructibilité maximum a quasiment déjà été atteinte.

3. Zone UAa2

Nous soutenons les questions, interrogations et approbations de M. Fetita. Et tout particulièrement : hauteur maximale 9 m, végétalisation des sols avec un enracinement suffisamment profond pour stabiliser la pente (ex. : éviter les conifères à enracinement rampant), veiller à des espaces limitrophes assez larges pour la sécurité ; la question des parkings en général est à poser / stationnement.

La modification du PLU prend en compte ces remarques.

4. Zone UAa3

Dite rue du Vieux Marché – bande très étroite susceptible d'artificialisation maximale. Comment les restrictions décidées peuvent-elles s'appliquer ?

Il a été constaté que les constructions situées rue du Vieux Marché étaient essentiellement construites en limite avec le domaine public et dans une bande d'environ 25 mètres de large. Au regard de ces observations, il a été décidé de créer une bande de constructibilité afin de conserver une harmonie de bâti dans cette rue.

5. Nouvelles décisions / PLU

De manière générale nous approuvons les décisions prises. Il reste les questions posées plus haut : végétalisation, parking (pas assez de précision sur le terrassement), les questions de sécurité : exigence de précisions sur l'accès des dessertes publiques. »

Pas d'observations complémentaires.

Madame POUTRIQUET fait plusieurs observations

- Le PADD n'est pas trouvable sur le site de la mairie.
Cette observation fait l'objet d'une réponse dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.
- Les limites des sous-secteurs sont imprécises sur les plans de zonage.
De la couleur pour définir les zones sera appliquée sur le plan de zonage.
- Certaines parcelles classées en UAab devraient l'être en UAa2, d'autres classées UAa1 devraient avoir un autre classement.
Le choix du classement a été effectué en fonction des caractéristiques du terrain et de sa localisation et de l'étude menée sur les risques liés au quartier.
- L'article 12 n'existe pas dans le règlement modifié.
L'article 12 est présent dans le règlement modifié.
- Certaines obligations en matière d'emplacements de stationnement sont contradictoires avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.
Cette obligation est due à la problématique de stationnement sur le quartier du Vieux Bourg.
- Il faudrait harmoniser le règlement de la zone UAa2 avec ceux de Corbeil-Essonnes et de Saint-Germain-Lès-Corbeil.
Les communes de Corbeil-Essonnes et de Saint-Germain-Lès-Corbeil ne sont pas exposées aux mêmes problématiques que la zone UAa2 de Saint-Pierre-du-Perray. Néanmoins, la réglementation de la zone UAa3 a nécessité une analyse du règlement de la commune de Saint-Germain-Lès-Corbeil.

- Règles de construction insuffisantes en zone inondable.
Les règles de construction sur les zones sont soumises au Plan de prévention du risque inondation.
- Les contraintes de l'article 7 sur les nouvelles constructions constituent une rupture d'égalité par rapport aux propriétés existantes et risquent de rendre certains terrains inconstructibles.
Les règles actuelles ne permettent pas de limiter les risques sur le quartier.
- Les nouvelles règles en UAa3 (vieux bourg) permettent une densification contradictoire avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols.
Ces règles correspondent à une densification existante.
- Les protections d'espaces paysagers instituée à l'article UAa-13 sont peu efficaces et leur zonage imprécis, tout en lésant les propriétaires.
Cette réglementation permet une perméabilité des sols plus importants et de limiter les risques sur le quartier.
- L'objectif de limiter l'imperméabilisation aurait dû s'appliquer à l'ensemble du territoire urbanisé de la commune.
Cet objectif n'est pas réalisable lors d'une modification du PLU, mais il pourrait être envisagé lors de la révision du PLU.
- Il aurait été souhaitable également de profiter de cette modification pour permettre explicitement l'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte environnementale et de toitures réfléchissant le rayonnement solaire.
Cette modification a pour objectif de limiter les risques sur le quartier dit du Vieux Bourg. Cet objectif pourra être abordé lors de la révision du PLU.
- L'aménagement de terrasses sur les jardins en pente crée des risques pour le voisinage.
Cette observation a déjà fait l'objet d'une réponse.

Questions complémentaires du Commissaire Enquêteur

Question N°1 :

L'Autorité environnementale a été saisie du projet le 11 février 2021 et a rendu sa dispense d'évaluation le 25 mars. Quelles sont les raisons qui ont retardé la consultation des personnes publiques associées et le lancement de l'enquête publique ?

La réglementation en vigueur n'impose pas de délai entre le retour de l'Autorité environnementale et le début de l'enquête publique. La notification des personnes publiques associées a été effectuée avant le début de l'enquête publique comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Question N°2 :

Habituellement, les projets de révision ou de modification du PLU sont présentés aux habitants, au moins dans le magazine municipale, et quelques fois dans une réunion publique ou autre forme de participation. Il semble que ce n'ait pas été le cas ici. L'affichage aurait été particulièrement utile dans le quartier concerné par la modification, or le commissaire enquêteur n'y a trouvé qu'une seule affiche rue de la Mairie. De même, l'enquête n'est pas annoncée en page correspondante. Toutes ces raisons expliquent probablement la faible participation à l'enquête publique. Pourquoi si peu de publicité ?

L'Autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire de rendre obligatoire la concertation du public pour cette modification. La commune a décidé de réaliser une communication en ligne via les réseaux sociaux. L'avis d'enquête publique a été affiché sur deux panneaux communaux : rue de la Mairie et Rue de la Montagne du Perray. Ces deux panneaux sont situés sur un lieu de passage important de la population du quartier.

Question N°3 :

Les limites des secteurs et sous-secteurs sur les plans de zonage sont représentées par des traits noirs épais discontinus qui masquent en partie les limites des parcelles dans la zone UAa concernée par le

projet. Ne pourrait-on pas les remplacer par des différences de couleurs de fond pour plus de clarté et de précision ?

La commune trouve la remarque du commissaire enquêteur très pertinente et va modifier le plan de zonage en conséquence.

Annexes :

1. Arrêté municipal prescrivant l'enquête	18
2. Décision de dispense d'évaluation environnementale.....	21
3. Plan de zonage du projet	25
4. Avis des personnes publiques associées	28
5. Affiche de l'avis d'enquête	31
6. Contributions de Mme Poutriquet	32
7. Contributions de M. Fetita	43
8. Contribution de M. Ambrosino	50



REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE DE SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

ARRETE N°2021-59

Service : Urbanisme

OBJET : ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

L'an deux mille vingt et un, le sept mai.

Le Maire de la commune de Saint-Pierre-du-Perray :

Vu les articles L.151-36 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint Pierre du Perray approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2006, rectifié le 22 mars 2007, modifié à sept reprises entre 2001 et 2017, révisé en 2012, mis à jour en 2016 et modifié une nouvelle fois en 2017.

Vu la saisine de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 11 février 2021 dans le cadre de l'examen au cas par cas pour le projet de modification n°9 du PLU,

Vu la décision de la MRAe , n°MRAe IDF-2021-6201 de ne pas soumettre le projet de modification n°9 du PLU à évaluation environnementale,

Vu la décision en date du 13 avril 2021 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES de désigner Monsieur JOEL EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris en qualité de Commissaire Enquêteur,

Vu le dossier de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PIERRE DU PERRAY,

Considérant que la modification envisagée a pour objet de :

- Renforcer la prise en compte des risques ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver davantage les paysages, du bourg ancien, de rives et de côteaux de Seine ;
- Rectifier de manière ponctuelle le règlement écrit.

ARRETE

Article 1 :

Il est procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PIERRE DU PERRAY.

Article 2 :

Monsieur JOEL EYMARD, ingénieur EN CHEF Aéroports de Paris, a été désigné par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES en qualité de Commissaire Enquêteur.

Article 3 :

L'enquête publique se tiendra à la Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY pendant une durée de 31 jours consécutifs du lundi 31 mai 2021 au mercredi 30 juin 2021 à 17 heures inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13h30 à 17 heures, le samedi de 9 heures à 12 heures.

Article 4 :

Le dossier de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY pendant une durée de 31 jours consécutifs du lundi 31 mai 2021 au mercredi 30 juin 2021 à 17 heures inclus où ils seront consultables.

Le dossier d'enquête est également consultable sous format numérique sur le site Internet <http://www.saint-pierre-du-perray.fr>.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier,
- Reçues de manière écrite ou orale par le Commissaire Enquêteur lors de ses permanences,
- Adressées en Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY – 8 rue Vivaldi B.P. 39 91280

Saint-Pierre-du-Perray, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - Enquête publique portant sur la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme,

- Adressées par courrier électronique à urb@stpdp.com à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - Enquête publique portant sur la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

Les observations du public devront parvenir suffisamment tôt avant la clôture de l'enquête pour être annexées au registre d'enquête. Toute personne pourra sur sa demande auprès de la Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication du présent arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 5 :

Le Commissaire Enquêteur assurera quatre permanences à la Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY où il se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations :

- 31 mai de 9h à 12h
- 12 juin de 9h à 12h
- 17 juin de 14h à 17h
- 30 juin de 14h à 17h

Article 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête publique fixé à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui communiquera sous huit jours au Maire de SAINT PIERRE DU PERRAY le procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites. Le Maire de SAINT PIERRE DU PERRAY disposera d'un délai de 15 jours pour apporter ses réponses au procès-verbal de synthèse et aux questions éventuellement formulées par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de SAINT PIERRE DU PERRAY son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de l'ESSONNE et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à disposition du public en Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY, sur son site Internet et à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 :

La modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PIERRE DU PERRAY pourra être approuvée par le Conseil Municipal, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public, des avis formulés par les personnes publiques associées et par le Commissaire Enquêteur.

Article 7 :

Un premier avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête, un deuxième avis sera publié dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de l'ESSONNE. Il fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête pour la première publication et pendant l'enquête pour la deuxième publication.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique fera l'objet des modalités d'affichage suivantes : affichage en Mairie, sur les panneaux d'affichage municipal, sur le site internet <http://www.saint-pierre-du-perray.fr>, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 7 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs et dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'ESSONNE,
- Monsieur le Sous-Préfet de PALAISEAU,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à Saint-Pierre-du-Perray,
le 7 mai 2021

Le Maire,

Dominique VEROTS



Annexe 2



**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la modification du plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-du-
Perray (91)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6201

Après en avoir délibéré, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 octobre 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France abrogeant la décision du 27 août 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-du-Perray en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Saint-Pierre-du-Perray, reçue complète le 11 février 2021 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Mme Marques lors de sa séance du 10 février 2021, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 10 mars 2021 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Ruth Marques le 16 mars 2021 ;

Sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice ;

Considérant que la modification du PLU a pour objet de :

- créer trois sous-secteurs au sein du zonage actuel UAa (secteur majoritairement à vocation d'habitat pavillonnaire, dit « Vieux Bourg ») :
 - secteur UAa1 (secteur pavillonnaire peu soumis aux différents risques et aléas) ;
 - secteur UAa2 (secteur pavillonnaire situé en zone de risque, aléas et pente) ;
 - secteur UAa3 (site protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ajouter une dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme pour imposer l'appréciation des règles lot par lot en cas de lotissement ;
- ajouter des dimensionnements supplémentaires de places de stationnement ;

Considérant que la zone UAa est concernée par des enjeux environnementaux importants liés à présence :

- des mouvements de terrains différentiels dus au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort) ;
- d'inondations par remontées de nappes et débordement de la Seine (notamment dans la partie sud couverte par un plan de prévention du risque inondation) ;
- de canalisations de transport de gaz (faisant l'objet de servitudes d'utilité publique) ;

Considérant que le règlement du PLU définit des règles adaptées au secteur UAa qui tiennent compte des caractéristiques urbaines de ce secteur de coteau et des risques identifiés dans les trois zones UAa1, UAa2 et UAa3 en :

- diminuant l'emprise au sol (emprise maximale de 25 % de la superficie au lieu de 40 %) ;
- doublant la distance d'implantation entre deux constructions (de 5/8 mètres à 16 mètres) ;
- réduisant la hauteur maximale des constructions (de 12 mètres au point le plus haut à 9 mètres) ;
- imposant un aménagement en espace vert de pleine terre (sur au moins 70 % de l'unité foncière pour les zones UAa1 et UAa2 et 40 % pour la zone UAa3) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Saint-Pierre-du-Perray n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1^{er} :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-du-Perray **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Saint-Pierre-du-Perray peut être soumise par ailleurs.

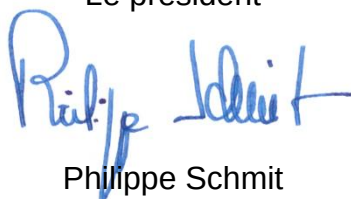
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de Saint-Pierre-du-Perray est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 25/03/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmit', is placed over the printed name.

Philippe Schmit

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision
par courrier adressé à :

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEE
12 cours Louis Lumière
CS 70027
94 307 Vincennes cedex

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Annexe 3



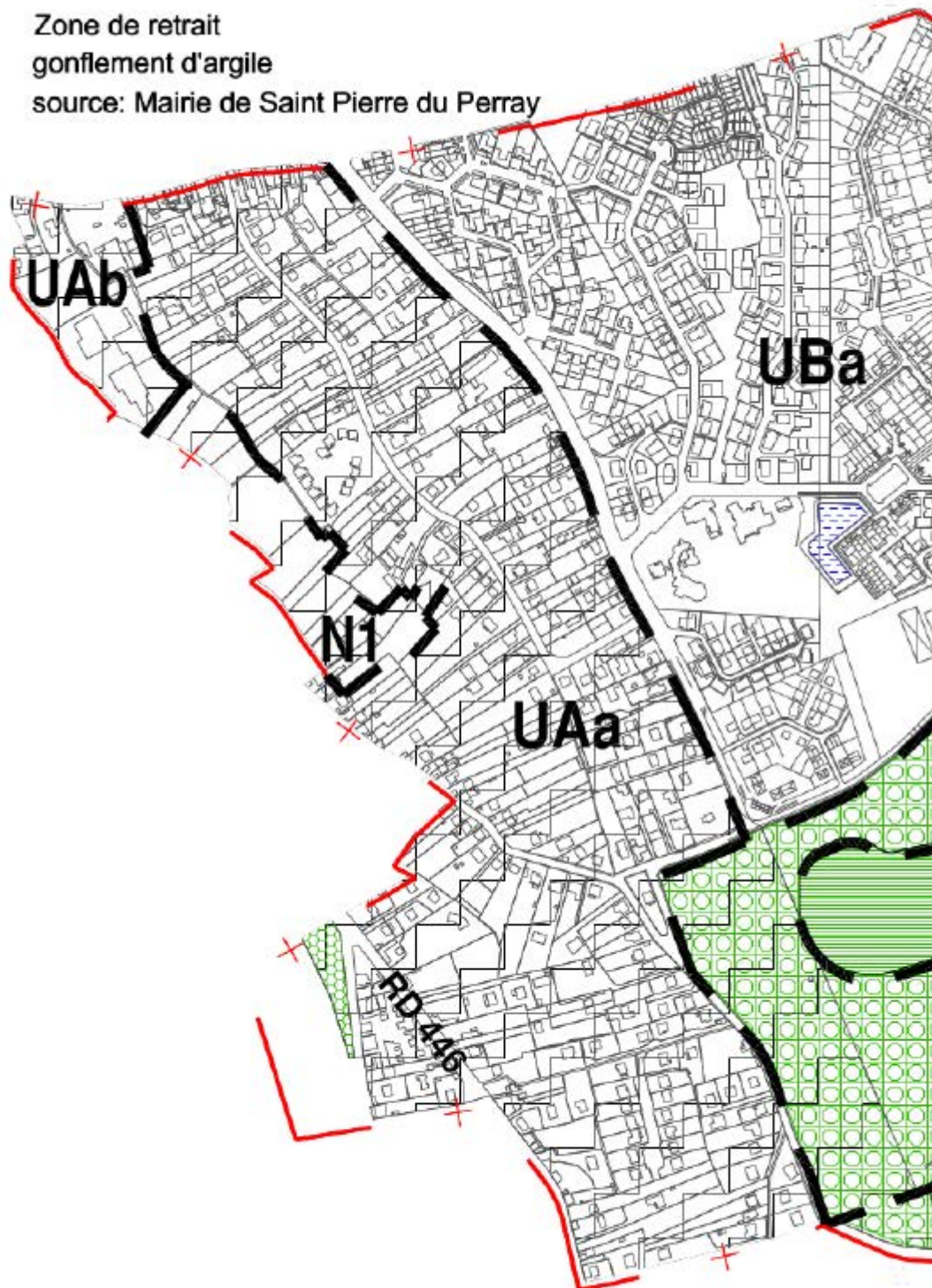
Projet de modification n°9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray

4.1 Extraits du plan de zonage avant/après

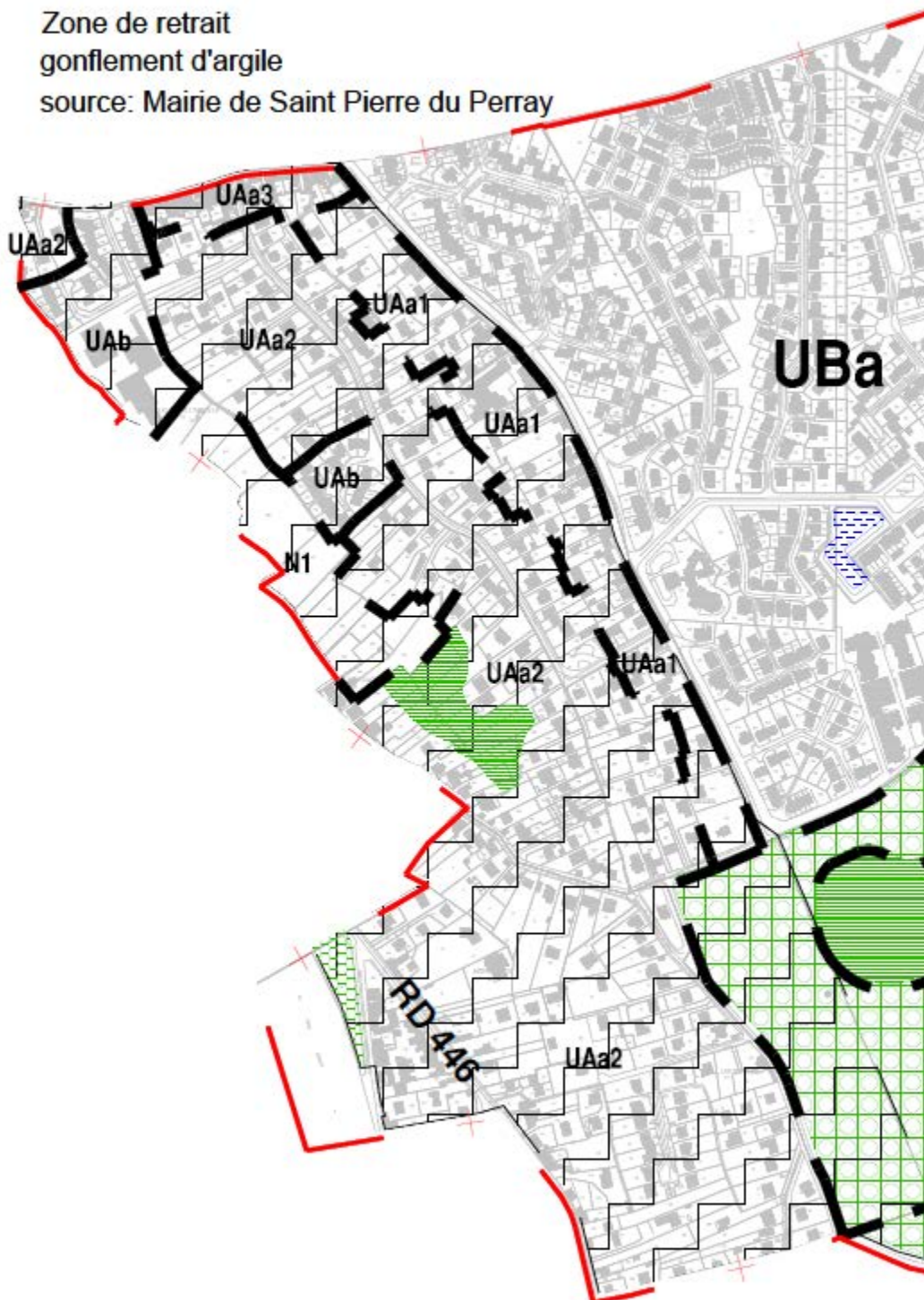
Dossier enquête publique

Extrait du plan de zonage du PLU actuel

Zone de retrait
gonflement d'argile
source: Mairie de Saint Pierre du Perray



Extrait du plan de zonage modifié



Annexe 4 : avis des personnes publiques associées**Modification n°9 du PLU**

Personnes publiques associées	date d'envoi
Monsieur le Président Chambre du Commerce et de l'Industrie de L'Essonne	06/05/2021
Monsieur le Président du Conseil Départemental de L'Essonne	
Madame la Présidente île-de-France Mobilités	
Agence Régional de Santé délégation départementale de L'essonne	
Unité Départementale de L'Architecture et du Patrimoine de L'essonne	
CAUE de L'essonne	
Madame la Présidente du Conseil Régionale d'île-de-France	
Monsieur le Préfet	
Monsieur le directeur de la DDT	
Madame la Directrice Générale de L'EPA	
Monsieur le Président de GPS	
Monsieur le Président Chambre interdépartementale d'Agriculture d'île-de-France	
Monsieur le Président Chambre des Métiers et de L'artisanat de L'essonne	
Monsieur le Maire de Lieusaint	
Monsieur le Maire de Nandy	
Monsieur le Maire de Corbeil-Essonnes	
Monsieur le Maire de Monsang -sur-seine	
Monsieur le Maire de Saint -Germain-Lès-Corbeil	
Monsieur le Maire de Saintry-sur-seine	
Monsieur le Maire de Tigery	
Madame le Maire de Savigny-le-Temple	

Sur les 21 Personnes Publiques sollicitées, deux seulement ont envoyé un avis avant la clôture de l'enquête, la Chambre d'agriculture et le Conseil Départemental.
Leurs avis sont reproduits dans les pages suivantes.

**Service Territoires****Adresse postale :**

2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111

78153 Le Chesnay Cedex

Tél. : 01 39 23 42 31

emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr

Le Chesnay, le 18 mai 2021



2511450260Q00001 01120

Monsieur le Maire
Dominique VEROTS
EN MAIRIE
BP 39
8 RUE VIVALDI
91280 SAINT PIERRE DU PERRAY

N/ Réf. : 2021_ST_141_DH_ES **Objet : Modification n°9 du PLU de SAINT-PIERRE-DU-PERRAY**
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme de SAINT-PIERRE-DU-PERRAY.

Ce courrier est arrivé au siège de ma Compagnie le 10 mai 2021.

Les objectifs de cette modification n°9 sont :

- Renforcer la prise en compte des risques ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver davantage les paysages du bourg ancien, des rives et des coteaux de Seine ;
- Rectifier de manière ponctuelle le règlement écrit.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET

Signed and certified by yousign

Ana Bougaud

De: Miguel FIGUEIREDO <MFIGUEIREDO@cd-essonne.fr>
Envoyé: vendredi 28 mai 2021 11:30
À: Thomas Bebin; Ana Bougaud
Cc: Juliette Bourdarias
Objet: Modification n°9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray - absence de remarques

Monsieur le Maire,

Pour donner suite au projet de modification n° 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray, reçu le 10 mai 2021 et après analyse du dossier que vous avez adressé à M. le Président du Conseil départemental, je vous informe que le Département n'a pas de remarque à formuler au sujet de cette procédure.

Je reste à votre disposition pour toute question complémentaire.

Sincères salutations.

Miguel Figueiredo
Chef de projet – Service attractivité et développement territorial
Direction de l'animation territoriale, de l'attractivité et des contrats



Conseil départemental de l'Essonne
Hôtel du Département
Boulevard de France - 91012 ÉVRY cedex
Tél. : 01 60 91 31 92
Mobile : 06 33 81 69 39
mfigueiredo@cd-essonne.fr
Site internet : www.essonne.fr

Adresse des bureaux :
1 Rond-Point de l'Espace
91000 ÉVRY-COURCOURONNES

MAIRIE DE SAINT PIERRE DU PERRAY

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°9 DU PLU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 7 mai 2021, le Maire de SAINT PIERRE DU PERRAY a procédé, en application du Code de l'environnement, à l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PIERRE DU PERRAY.

Cette enquête se déroulera du lundi 31 mai au mercredi 30 juin 2021 à 17 heures inclus.

Monsieur JOEL EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour la conduite de cette enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés et consultables à la mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY, 18 rue Vivaldi B.P. 39 91280 Saint-Pierre-du-Perray, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, samedi de 9 h à 12 h).

Le dossier d'enquête est également consultable sous format numérique sur le site Internet www.saint-pierre-du-perray.fr aux heures habituelles d'ouverture.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée auprès de Monsieur **Dominique Vérots**, Maire de SAINT PIERRE DU PERRAY.

Toute personne peut obtenir, à sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête auprès du Maire dès la parution du présent avis.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY :

Lundi 31 mai 2021	Samedi 12 juin 2021	Jeudi 17 juin 2021	Mercredi 30 juin 2021
de 9 h à 12 h	de 9h à 12 h	De 14 h à 17 h	de 14 h à 17 h

Pendant la durée de l'enquête les observations et propositions du public pourront être :

- Consignées sur le registre d'enquête papier,
- Reçues de manière écrite ou orale par le **Commissaire Enquêteur** lors de ses permanences,
- Adressées à l'attention du **Commissaire Enquêteur** soit par courrier : Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY, 8 rue Vivaldi B.P. 39 91280 Saint-Pierre-du-Perray, soit par courrier électronique à urb@stpdp.com

Le Commissaire Enquêteur examinera les observations consignées et les communiquera au Maire qui disposera d'un délai de 15 jours pour y répondre. Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions sera adressée à Monsieur le Préfet de l'ESSONNE et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à disposition du public en Mairie de SAINT PIERRE DU PERRAY et sur son site Internet www.saint-pierre-du-perray.fr pendant un an.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal de SAINT PIERRE DU PERRAY sera compétent pour approuver par délibération la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public, des avis formulés par les personnes publiques associées et par le Commissaire Enquêteur.

Annexe 6 : contributions de Mme Poutriquet

Florence Poutriquet

florence.poutriquet@gmail.com

Consultation modification du PLU n°9 de Saint-Pierre-du-Perray – contribution de Florence Poutriquet, habitante de Saint- Pierre-du-Perray.

La modification du PLU a pour ambition de préserver l'environnement local du vieux bourg de manière proactive. C'est une chose qui va dans le bon sens. Néanmoins, l'ambition n'est pas tout à fait à la hauteur des enjeux de la ville résiliente de demain et certaines modifications semblent méprendre la réglementation en vigueur.

Remarque Liminaire : le PADD évoqué dans le rapport de présentation n'est pas trouvable sur le site de Saint-Pierre-du-Perray. Il conviendrait de le mettre à disposition dans le dossier de consultation.

1 Lisibilité des plans

Afin d'accroître la lisibilité des plans, il paraît opportun de créer un listing des rues avec leur zonage. Cela est particulièrement vrai sur la nouvelle zone UAa1 qui comporte parfois plusieurs terrains et constructions entre deux rues et dont le découpages ressemble à de la dentelle avec parfois une interrogation sur pourquoi certaines constructions sont en zone UAa1 lors qu'elle sont situées en retrait de la route (puisque l'objectif annoncé est de conserver l'alignement des constructions avec la route).

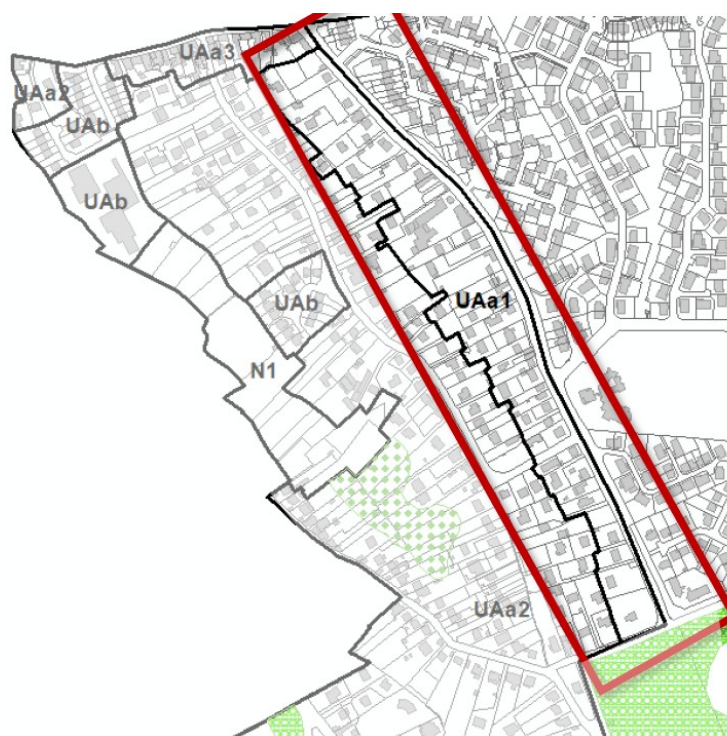


Figure 1: exemple de découpage en dentelle où il paraît nécessaire de clarifier quels logements sont dans quels zones via une vraie nomenclature. On peut noter d'ailleurs que les constructions situées en bas de la carte sont particulièrement en retrait de la route et que leur classement dans cette zone est sujette à questionnement.

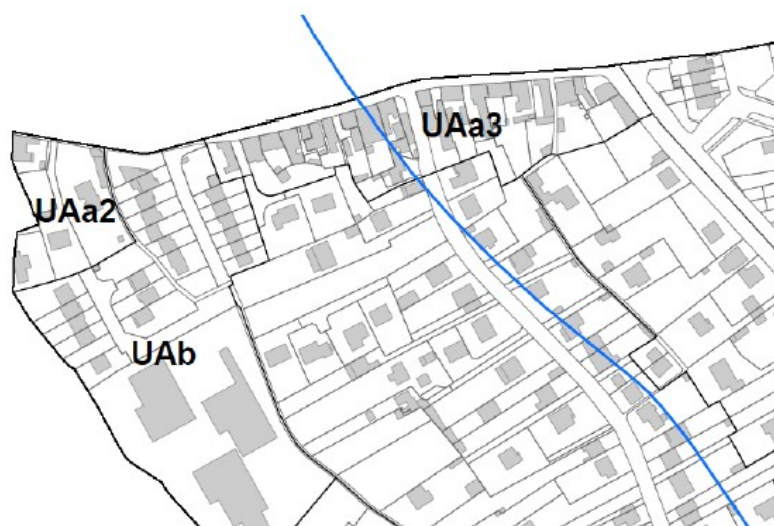


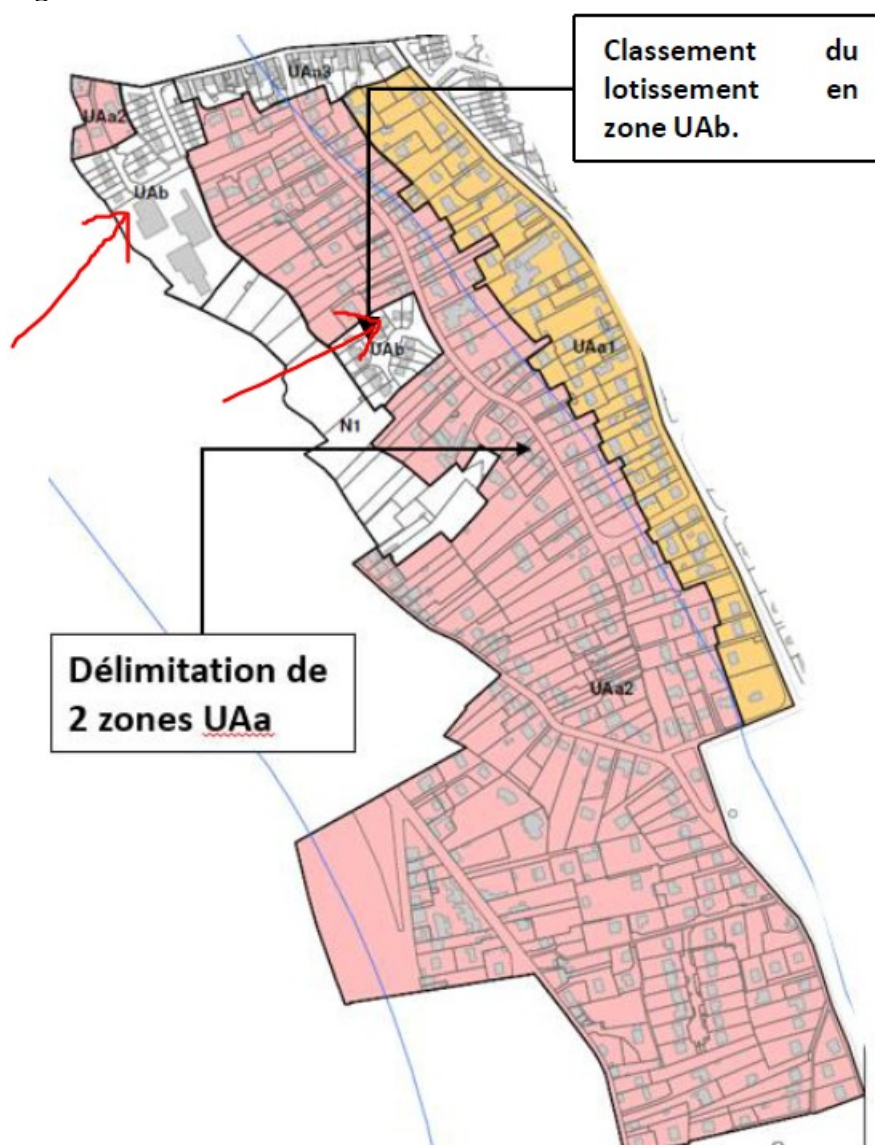
Figure 2: Autre exemple de plan manquant de clarté sur la délimitation des zones (page 27 du rapport de présentation)

Consultation public sur révision 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. Contribution de Florence Poutriquet

2 Absence de cohérence dans le classement de la zone : le cas de la rue Ambroise Paré & d'autres rues classées UAb.

Au regard du plan tel que présenté et des objectifs recherchés (préserver l'esprit du « vieux bourg » et préserver les coteaux), la rue Ambroise Paré se doit d'être classée, au même titre que ses voisines proches, dans la zone UAa2. Cela est d'autant plus prégnant que la rue Ambroise Paré donne directement sur la zone N1 qui est une zone à protéger.

Par ailleurs, il est noté que l'objectif de la révision est de mieux prendre en compte le risque de retrait-gonflement argileux. Or, cette rue y est bien soumise. Tout comme l'autre zone UAb (rue résidence des cèdres, sentier des bas griptains ou une partie de la rue du vieux marché) situé au nord de la zone N1, zone ayant de plus des habitats collectifs et soumis à ces risques de gonflement/retrait argile.



Si la gestion du risque argile est une des raisons de la modification présente du PLU, il semble nécessaire de repenser ces classement ou de créer une nouvelle zone pour prendre en compte ce risque en imposant un minimum d'espaces perméable / d'espaces verts de pleine terre sur ces zones plus densément construites et pourtant sujettes à ce risque.

De même, certains terrains situés en zone UAa1 auraient pu être intégrées dans une autre zone car elle ne respectent pas les critères objectivement défini de la zone UAa1, notamment les 6 terrains en « bas » de la zone.

3 Place de parking & aire de stationnement

Le rapport de présentation parle de l'article 12 à ce sujet, article inexistant dans le règlement modifié. Ce sujet apparaissant explicitement, cette coquille typographique sera modifiée.

Par ailleurs, l'objectif étant de limiter l'artificialisation des sols, la proposition de PLU manque d'ambition à ce sujet :

- l'obligation d'avoir une place de parking couverte, interprétée de manière générale par l'obligation d'avoir un garage, encourage les projets d'extensions des logements, les habitants ne pouvant éventuellement pas convertir leur garage en surface habitable.
- L'obligation d'avoir une voie minéralisée d'accès au garage implique également une artificialisation des sols, peu compatible avec l'objectif recherché. Il paraît tout à fait possible de proposer une voie conçue en « espace perméable » tel que défini dans les définitions du projet.
- Le rajout de l'espace de dégagement n'est pas explicitement définie, ce qui va interroger les habitants devant en créer, et semble contribuer également à l'artificialisation des sols, surtout au regard de la superficie exigée.

4 Zone UAa2

Risque retrait-gonflement argile

Au regard de l'emplacement de la zone UAa2, il est dommage de ne pas avoir une présentation de sa similitude (ou non) avec le PLU de Corbeil-Essonnes sur le coteau et celui de Saint-Germain-les-Corbeils. En effet, afin d'avoir une harmonie, notamment sur la rue de la montagne du Perray ou sur la rue du Vieux Marché, il paraît nécessaire d'avoir une action coordonnée entre les villes concernées. C'est particulièrement le cas dans une zone où le dénivelé rend les risques présents : ce qui se fait dans une ville peut avoir des impact dans la ville d'à côté.

Risque inondation

Il apparaît que la zone soumise au risque inondation en zone UAa2 est déjà globalement densément construite. Il paraît néanmoins étonnant que :

Consultation public sur révision 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. Contribution de Florence Poutriquet

- cette zone ne soit pas soumise à l'obligation d'avoir un étage ou d'une construction d'un rez-de-chaussé surélevé par rapport au terrain, obligation sauvant des vies dans des zones soumises à inondation, en particulier en cas de crue soudaine et imprévue¹.
- De la même manière, on peut se poser la question de la pertinence de la hauteur maximale souhaitée sur cette zone inondable.

Néanmoins, le fait que cette zone soit soumise à des taux d'espaces verts et perméables augmentés va dans le bon sens au regard de ce risque inondation.

Retrait de l'autorisation de construire sur les limites séparatives du terrain

A l'issue de la révision du PLU, il ne sera plus possible de construire sur la limite séparative du terrain en zone UAa1 et UAa2. Cela interpelle à plusieurs titres :

- cela crée une rupture d'égalité entre ceux ayant leur construction antérieure à la révision du PLU qui pourront construire des extensions sur la limite de propriété et ceux ayant une construction postérieure qui ne le pourront pas. Cela peut créer des conflits de voisinages. Surtout que les constructions en limite de propriété sont *in fine* relativement nombreuses quand on regarde le plan, notamment en zone UAa1.
- Couplé à l'obligation d'un retrait de 16m minimum du fond de parcelle, cela pourrait rendre certains terrains « non constructible » de facto, particulièrement dans le cas de parcelle scindées en deux. Pour rappel, un des objectifs de la loi ALUR est de densifier l'habitat en zone urbaine – ce qui est le cas de Saint-Pierre-du-Perray – afin d'éviter l'étalement urbain. Toutes les mesures proposées prises une à une semblent aller dans le bon sens mais quand on les cumule, on a la désagréable sensation qu'on est revenu à l'obligation d'une taille minimale de terrain pour pouvoir construire dans cette zone là. Obligation retirée par la loi ALUR.

5 Zone UAa3

La préservation d'un style architectural via l'obligation d'une construction en limite de propriété semble une bonne idée.

Néanmoins, l'absence d'emprise au sol définie dans les 25 premiers mètres interpelle grandement au regard du but recherché d'empêcher l'artificialisation des sols. Cette zone est, en effet, déjà densément construite et la zone des 25 mètres permettrait de l'artificialiser davantage.

¹ On notera néanmoins que la zone est très fortement surveillée donc le cas de crue soudaine et imprévue n'est pas sensé se produire.



Figure 3: la bande des 25 mètres correspond visuellement à plus de 75% de la superficie des terrains (selon terrain)

Ainsi, la valeur ajoutée de la modification proposée ne transparait pas, sachant que la version actuelle du PLU limite à 40 % maximum l'emprise au sol de cette zone du PLU. La version proposée semble augmenter la possibilité d'artificialisation des sols.

Enfin, la rue étant partagée avec Saint-Germain-les-Corbeils, une analyse de la cohérence des deux PLU serait adapté dans le cadre de cette consultation.

6 Protection paysagère au titre du coteau

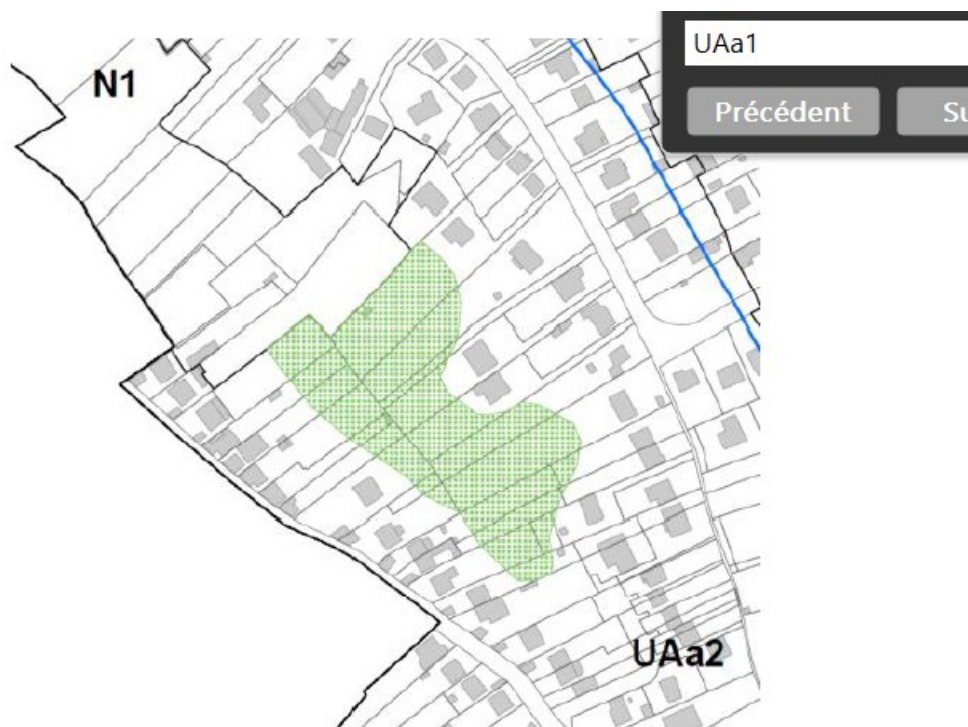


Figure 4: absence de cohérence dans le plan : deux constructions sont "quasi-englobées" dans la zone verte

La « protection » évoquée semble peu efficace. On ne voit pas en quoi l'interdiction de construire sur ces quelques terrains pourraient « protéger » les arbres qui pourraient être coupés à tout moment par les propriétaires de ces parcelles (pour leur confort, par raison de sécurité ou pour toute raison leur appartenant). Cette remarque est d'autant plus valable que l'installation de piscine et/ou d'abri de jardin est autorisée, ce qui peut encourager à couper les arbres et donc réduire à néant le but recherché.

Par ailleurs, s'agissant de terrains importants, les propriétaires auraient pu envisager un jour de les scinder en deux – choses déjà faites sur certains terrains au vu du plan présenté – pour favoriser l'implantation d'autres constructions : la commune a-t-elle les moyens d'indemniser ces propriétaires contre cette perte de chance ?

Enfin, le plan est peu précis et les propriétaires des terrains concernés seront fort peu à l'aise au moment d'instruire un éventuel projet sur leur terrain.

7 La notion d'espaces perméables, une avancée à exploiter davantage.

L'intégration de la notion d'espaces perméables est une vraie avancée en terme d'environnement pour la commune.

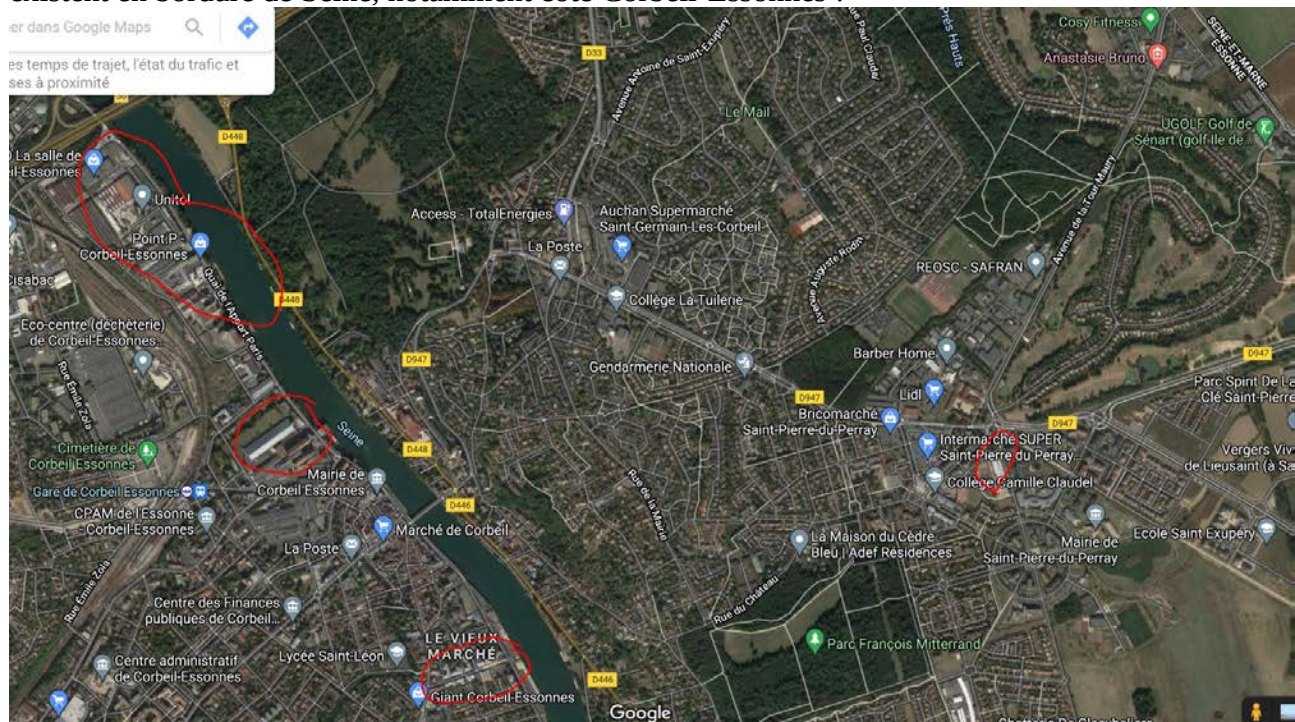
Néanmoins, on ne peut que regretter que cette notion ne soit exclusivement appliquée au « vieux bourg » quand toute la ville pourrait en bénéficier. Nombre de terrains sur le quartier d'Anne Frank

sont petits et complètement artificialisés par des terrasses (ne comptant pas dans l'emprise au sol si à moins de 60cm du sol).

Un minimum de taux d'espaces perméables devrait ainsi être appliqué à toutes les zones du PLU de la ville afin de garantir sa préservation et son charme unique, charme qui provient des nombreux espaces verts.

8 Absence de mesure permettant aux citoyens de réduire l'impact des épisodes de fortes chaleurs

De manière générale, parmi les risques auxquels est soumise la commune, se trouvent les épisodes à répétition de canicule. Il est regrettable de ne pas voir à l'occasion de cette mise à jour du PLU une autorisation de peindre sa toiture en blanc ou en couleur très claire comme cela peut se faire dans de grandes métropoles américaines ou indiennes. Cette remarque est valable sur toutes les zones du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. A noter que si les ABF contestaient cette possibilité, des exemples existent en bordure de Seine, notamment côté Corbeil-Essonnes :



Il est également dommage de ne pas prendre l'opportunité de cette révision pour inclure la possibilité de construire avec des matériaux à impact environnemental moins fort comme des maisons en bois le permettraient. Cette remarque est valable sur toute les zones du PLU de la commune. La ville n'ayant pas de style architecturale fort, cette mesure n'aura pas d'incidence sur « l'harmonie » architecturale.

Consultation public sur révision 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. Contribution de Florence Poutriquet

Florence Poutriquet
florence.poutriquet@gmail.com
06.49.40.80.73

Consultation modification du PLU n°9 de Saint-Pierre-du-Perray – contribution complémentaire

Ce document vient en complément des observations transmises le 6 juin par mail.

Terrassement, affouillement et exhaussements des sols.

Un des objectifs de la mise à jour du PLU est la meilleure prise en compte des risques liés au gonflement-retrait argile.

Il serait opportun de prendre l'opportunité de cette révision du PLU pour clarifier les travaux de terrassement (affouillement/exhaussement des sols) au titre de la zone du coteau (zone modifiée)

En effet, dans l'article *UAa 2 – Occupations et utilisation des sols soumises à des conditions particulières*, il est noté (page 28 du projet de règlement) :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du présent règlement, quels que soient les régimes auxquels elles sont

Figure 1: Extrait du règlement pour la zone UAa

L'article *UAa11 L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords* précise par ailleurs :

5 – Mouvements de terre.

Il ne sera pas créé de mouvement de terre important (affouillement et exhaussements de sols), sauf s'ils sont nécessaires à l'adaptation de la construction à la pente de terrain.

Figure 2: Extrait du règlement pour la zone UAa

Ces deux articles semblent en contradiction et sont donc source d'incertitude juridique tant pour la commune que pour les habitants du coteaux.

Consultation public sur révision 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. Contribution complémentaire de Florence Poutriquet

Cela est particulièrement prégnant quand des habitants décident de terrasser leur terrain avec un ou plusieurs paliers, un terrain terrassé étant bien évidemment plus confortable pour les habitants, car cela a pour impact de :

- créer un mur de maintien / soutènement.
- ramener ou enlever de la terre, ce qui peut accentuer éventuellement l'instabilité du coteau.

Par ailleurs, ce genre de procédé peut également créer des servitudes d'écoulement sur la parcelle voisine à celle terrassée via les évacuations du nouveau mur (mitoyen ou non) de soutènement.

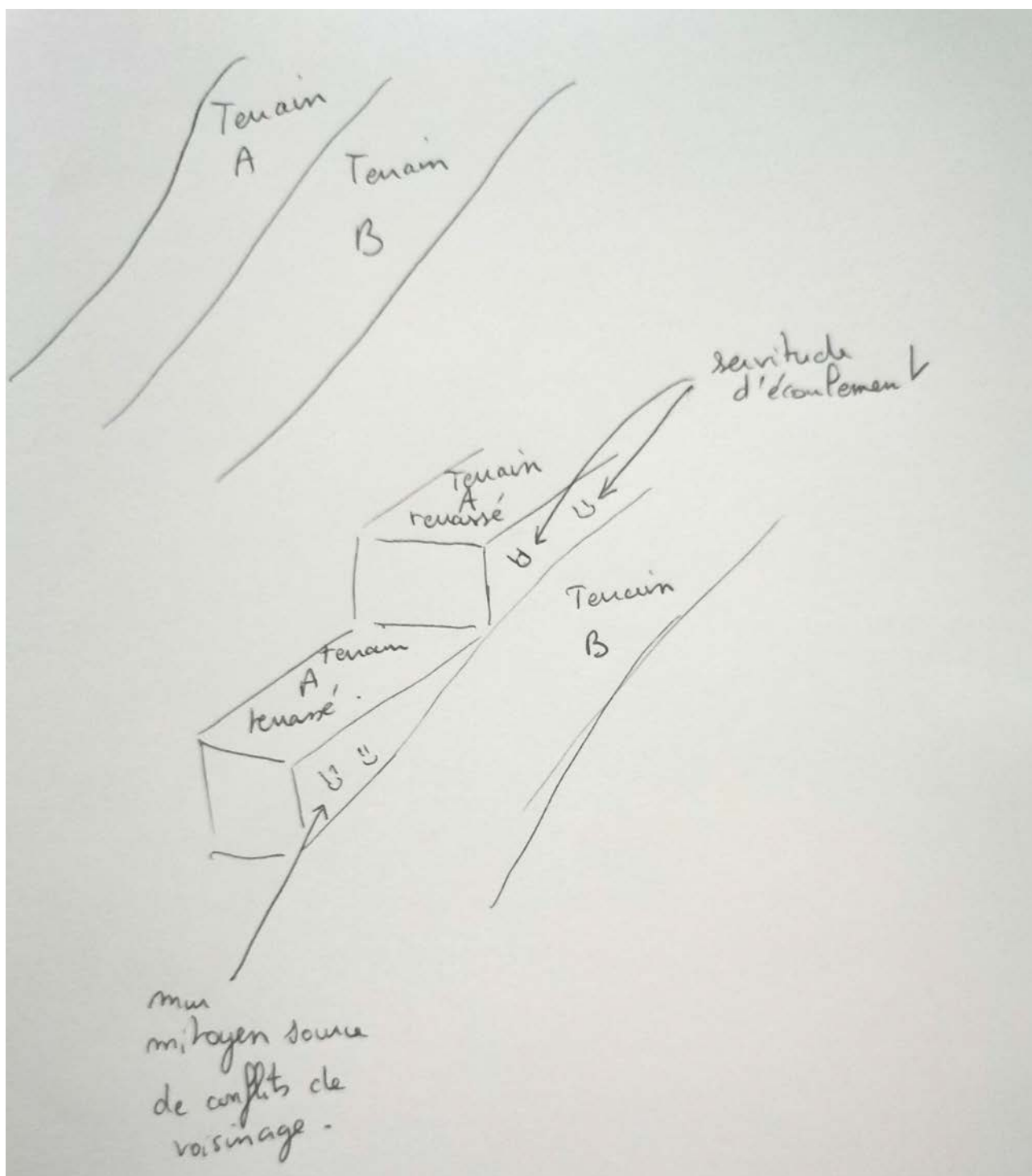


Figure 3: Vue schématique des effets du terrassement entre deux terrains voisins (terrain A est terrassé en deux terrasses)

Il conviendrait donc de préciser les règles applicables et à quelles conditions elles s'appliquent (surface, hauteur de terre concernée en complément de l'article **R421-23 f** du code de l'urbanisme) et les prescriptions applicables aux éventuels murs de soutènement associé à ce genre d'opération de terrassement afin de limiter l'impact sur les risques associés.

Consultation public sur révision 9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray. Contribution complémentaire de Florence Poutriquet

Annexe 7 : contributions de M. Fetita**Consultation changement PLU Vieux Bourg, Saint-Pierre du Perray**

A l'attention du commissaire enquêteur

L'initiative de Monsieur le Maire concernant la modification du PLU pour la zone « Vieux Bourg » de Saint Pierre du Perray conforte (et est appréciée par) les habitants du quartier qui voient leur environnement mis en danger par les dispositions de l'actuel PLU.

Pourquoi la nécessité de changer le PLU ?**1. Une zone fragile**

Le Vieux Bourg, et particulièrement la zone située sur les coteaux de Seine, constitue un environnement fragile de par sa composition des sols. Située en zone de retrait-gonflement d'argiles, à haut risque, la région a subi par le passé des glissements de terrain (voir rapport BRGM du mars 2001 et Le Parisien du 6 Novembre 2003, en **Annexe 1**) qui risquent de se reproduire dans les zones habitées si une urbanisation raisonnée n'est pas imposée. Cette région des coteaux subit l'écoulement des eaux pluviales vers la Seine. Or, il est important que cette eau puisse s'infiltrer dans le sol et être drainée progressivement au lieu de ruisseler sur des sols rendus imperméables par le béton et le gravier, avec un risque d'inondation accrue pour les riverains. Le risque de glissement est d'autant plus important que la plupart des anciens drains romains existant dans la région (pour cause ...) ont été détruits lors des différents projets immobiliers.

On constate des épisodes pluvieux de plus en plus intenses ces dernières années, alternant avec des périodes de canicule qui augmentent le risque de mouvement de terrain. On note également que des nouvelles constructions ont vu le jour ces dernières années aussi bien en haut qu'en contre-bas de la côte, ces dernières « grignotant » la base des coteaux et menaçant sa stabilité. Plusieurs exemples de dommages dus au mouvement de terrain sont à déplorer dans la région (rue de la Montagne du Perray, sentier des Hauts Griptains, rue de l'Imprimerie, rue Pasteur – exemples en **Annexe 2**). De manière générale, la majorité des constructions dans la zone coteau du Vieux Bourg voient apparaître des fissures plus ou moins importantes.

2. Des réseaux d'assainissement inadaptés à une croissance incontrôlée des habitations

En lien avec les remarques précédentes, les réseaux d'assainissement actuels ne peuvent absorber une densification des habitations dans la zone du Vieux Bourg

3. Un PLU qui incite à des constructions non-responsables

En augmentant la hauteur des constructions à 12m (mesurée à partir du point du sol le plus élevé !!) et permettant un taux d'occupation des sols élevé pour cette zone, l'actuel PLU incite de nombreux investisseurs (promoteurs) à construire des immeubles entassés pour un profit élevé, sans se soucier (ou être inquiétés ultérieurement) par des conséquences potentiellement désastreuses pour l'environnement et le voisinage. Grâce à l'intervention de l'actuel Maire, certains projets ont pu être amendés (e.g. projet Elgea), mais d'autres subsistent.

Un autre facteur aggravant est le morcellement massif des lots qui ajoute au phénomène de densification irresponsable des constructions dans cette zone fragile. De plus, en raison de la nature des lots disposés en longueur, de longs chemins d'accès sont nécessaires pour desservir les habitations sur les terrains divisés, ce qui augmente l'impact de l'imperméabilisation des sols. Face à l'appât du gain pour les particuliers, la ville doit imposer des règles strictes d'urbanisation dans cette région.

De plus, les terrains qui sont assez étroits en largeur jouissent du PLU actuel de la possibilité d'accueillir des immeubles construits en limite de propriété. Combinée au morcellement des terrains et à la hauteur permise des constructions, cela conduit à une densification non-raisonnable, voire dangereuse, des nouvelles constructions, avec une menace sérieuse pour les bâtiments existants.

En outre, la hauteur imposante des nouvelles constructions potentielles dans le cadre de l'actuel PLU dénature le caractère architectural de la zone « Vieux Bourg ».

Propositions d'amendement du PLU

1. Revenir sur une hauteur maximale des constructions inférieure à 9m (mesurée à partir du point le plus bas du terrain) ou à 6m mesurée du point le plus haut.

Cette mesure favorisera l'implantation de particuliers soucieux de leur environnement à la place d'investisseurs attirés par le profit. Nous citons à ce titre deux exemples récents de projets en cours (58 et 84) rue Pasteur, côté vallée, qui affichent une hauteur maximale de 5,9m et 6,70m respectivement pour une surface au plancher largement inférieure à la taille du terrain (< 20%).

Un exemple contraire le constitue le projet Elgea (rue du Château, qui a heureusement été stoppé grâce à l'intervention de Monsieur le Maire) et le projet 46 rue Pasteur.

2. Imposer un quota de végétalisation du sol sur les terrains du coteau de 50%, comprenant par sol végétalisé la surface de terrain non-construite pouvant (et devant) accueillir de la végétation, avec un taux minimal d'arbres de haute tige.

La surface dite « non-construite » ne peut inclure l'actuelle « surface de plancher », les terrasses, les places de parking et les chemins d'accès. L'objectif de ce quota de végétalisation est d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Cette mesure va limiter en outre le morcellement des terrains, régulant ainsi la densité des constructions.

3. Imposer un espacement minimal entre la construction et la limite du terrain, indépendamment de la largeur du terrain

Cette mesure devrait intervenir particulièrement lorsque plusieurs bâtiments sont prévus sur le même lot

4. Maintenir le quota des places de parking actuel et imposer une aire de retournement pour les véhicules privés

Les places de parking doivent être des places utilisables en leur totalité, en dehors de l'aire de retournement (le demi-tour des véhicules ne doit pas utiliser une place de parking). Le stationnement public ne peut plus absorber de nouveaux véhicules avec de nouvelles constructions.

5. Imposer une place de retournement pour les véhicules de secours/incendie et l'accès facile de ces derniers à toute nouvelle construction située à plus de 8m de la voie publique

Les stipulations du présent PLU quant à la taille de l'aire de retournement (Titre I, Article 11) doivent s'appliquer expressément. Actuellement, ces dispositions ne sont pas appliquées à la lettre dans l'octroi de certains permis de construire.

6. Maintien et renforcement de l'interdiction des exhaussements des sols dans la région des coteaux du Vieux Bourg

Bien que cette interdiction des exhaussements des sols existe bien dans l'actuel PLU (section UAa 11.5 – Mouvements de terre), des permis de construire récents l'ont ignoré (même malgré des recours gracieux engagés à ce sujet).

Par conséquent, des sous-sols (partiellement) enterrés devraient être interdits dans cette zone. De même, les travaux de nivellement à proximité de bâtiments voisins ne devraient être autorisés sans respect d'une distance minimale de 2m, au risque d'altération des fondations de ces derniers.

Annexe 1 : Information sur les risques géologiques sur St Pierre-du-Perray

Le sous-sol du Vieux Bourg est particulièrement argileux et présente donc un risque important de glissement de terrain. Ce risque est identifié officiellement en zone rouge sur le site du BRGM qui répertorie les risques liés au sous-sol :

<http://infoterre.brgm.fr/viewer/print?width=1366&height=606¤tScale=49999.999999999999>

Photo du BRGM



Rappels de certains éboulements rapportés par LE PARISIEN le 6 Novembre 2003 :

<https://www.leparisien.fr/essonne-91/des-glissements-de-terrain-menacent-les-habitations-06-11-2003-2004519356.php>

« ATTENTION terrain glissant.

Plus de deux ans après l'affaissement d'un mur qui avait entraîné la fermeture de la RD 947 pendant 14 mois, les habitants de Saint-Germain-lès-Corbeil n'en ont pas fini avec les dangers d'éboulement. « La situation empire de mois en mois », témoigne Nicolas Puifourcat qui habite rue de la Montagne-du-Vieux-Marché, au lieu-dit de la Colline, également à cheval sur les communes de Corbeil et Saint-Pierre-du-Perray. Chez lui, de nouvelles fissures apparaissent dans les appentis et sur le mur de soutènement. Et il craint le pire dès janvier avec l'effet du gel. D'autant que la canicule de cet été est venue aggraver la situation. Les sols étant poreux, avec la sécheresse, ils ont tendance à se rétracter, causant des mouvements de terrain.

« Mais avec les pluies, le terrain argileux va à nouveau bouger, analyse Jean-Pierre Nivault, ingénieur technique. La terre en surface ne pourra pas absorber toute l'eau qui va s'infiltrer dans les fissures, entraînant de nouveaux glissements de terrain. »

Pour ce technicien il est donc temps de stabiliser tout le secteur si l'on veut éviter de nouvelles catastrophes. Même si ces travaux coûtent une fortune (plus d'un million d'euros). « Tant qu'on bouchera les trous au coup par coup, on ne résoudra pas le problème. » Pour l'heure, c'est ce que font les habitants de Corbeil et Saint-Pierre-du-Perray.

Seul Saint-Germain avait pu bénéficier à l'époque de l'éboulement d'un arrêté ministériel de catastrophe naturelle.

De son côté, Jean-Pierre Marcellin, maire de Saint-Germain et vice-président de la commission travaux à la communauté d'agglomération, juge « prioritaire » l'étude des sols à mener sur la zone. Cette expertise devrait démarrer à la fin de l'année.... »

Cet événement ayant entraîné la fermeture de la route RD947, il y a eu une étude effectuée par le BRGM que vous pouvez trouver à cette adresse.

<http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-50818-FR.pdf>

La conclusion de cette étude est que ce mouvement de terrain a été provoqué par une altération du terrain argileux après un été très sec puis des pluies particulièrement fortes.

Nous pouvons tous constater que 17 ans plus tard, les étés sont encore plus secs et les précipitations hivernales fortes : par conséquent l'urbanisation excessive du Vieux Bourg aboutira inexorablement à de nouvelles catastrophes.

Annexe 2 : Exemples de fragilisation de bâtiments et structures existantes



Rue Pasteur : mouvement de terrain entraînant des fissures sur une construction dans un jardin sur la vallée

Saint Pierre du Perray, le 28/06/2021

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur : complément de modifications à prendre en compte dans le nouveau PLU

Monsieur le Commissaire,

En complément des remarques/propositions que j'ai déjà faites en Mairie au sujet du changement du PLU, je vous prie de trouver ci-dessous d'autres demandes qui me semblent essentielles pour la cohérence des articles du PLU modifié. Il s'agit entre autres de clarifications de certaines dispositions de l'actuel PLU.

1. Clarifier au Titre I - Article 11-Definitions la définition de place de parking (page 12 Règlement modifié) :

« Une place de parking est une place de stationnement effectif d'un véhicule ne pouvant être utilisée comme aire de manœuvre ou de retournement ».

Cette clarification est indispensable pour appuyer les modifications proposées en terme de stationnement afin d'aboutir à des places de parking vraiment utilisables et accessibles aux véhicules à l'intérieur des unités foncières (page 33, document 2.Rapport de présentation)

2. Corriger sur les figures pages 13 (Titre I - Article 11-Definitions) les dimensions des places de stationnement (largeur de 2,50 au lieu de 2,30) selon les nouvelles dispositions

Si les nouvelles dimensions s'appliquent à l'ensemble de la ville, elles doivent apparaître en clair. En revanche, si ces dispositions concernent uniquement les zones UAa, UAb soumises à modification, une notation générique devrait être utilisée (lettre « l » par exemple, avec la précision l=2,50 m pour les zones UAa, UAb, et l= 2,30 m ailleurs).

3. Article UAa 12, alinéa 3.1 – Constructions à usage d'habitation (page 38 Règlement modifié) :

Préciser clairement que l'espace de dégagement dont il est fait mention est en dehors des (et s'ajoute aux) places de stationnement.

4. Article UAa 3.I – Conditions de desserte par des voies publiques ou privées (page 29 Règlement modifié)

Clarifier les dispositions sur l'aire de retournement en précisant sans équivoque que, pour les bâtiments desservis par une voie en impasse (publique ou privée), une aire de retournement doit être aménagée en respectant les dimensions précisées au Titre I - Article 11-Definitions. Cette clarification évitera des interprétations subjectives de cette règle pourtant présente dans l'actuel PLU.

Notamment, à l'article UAa -3.I, page 29 du règlement, le troisième paragraphe devrait être modifié comme suit :

« Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu selon les définitions de l'Article 11-Definitions (Titre I) pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. »

5. Article UAa 7 (page 32 Règlement modifié)

Imposer la même règle de construction en retrait de 2,50 m par rapport aux limites séparatives, aussi bien dans la création de nouvelles unités foncières que dans la construction de nouveaux bâtiments sur une même unité foncière.

Cette mesure établit une équité de traitement des deux situations évitant ainsi des dérives dans les PC à venir.

6. Article UAa 9 (page 34 Règlement modifié)

Il serait souhaitable **d'interdire dans la zone UAa2 la création de nouvelles unités foncières au sein de celles existantes**. Cette mesure empêcherait le morcellement des lots qui s'accompagne de l'arrachage des arbres dans cette zone de pente soumise à un risque élevé de mouvement de terrain.

7. Article UAa 9 (page 34 Règlement modifié)

Ajouter à cet article l'interdiction dans la zone UAa2 de construire en sous-sol (cave, pièce de vie ou garage) sur le terrain en pente en-dessous du niveau le plus bas de la construction, mesuré sur le terrain naturel initial au point médian (point de référence dans la mesure de la hauteur du bâtiment). Cette mesure permet de limiter l'exhaussement excessif des sols qui impacte l'écoulement des eaux et peut affaiblir la stabilité du terrain.

8. En zone UAa2, imposer une étude géotechnique des sols préalable et jointe à la demande de permis de construire, précisant les risques (y inclus pour les constructions environnantes) et les exigences à respecter en termes de fondations ou autre. Justifier dans la demande du permis comment les exigences imposées seront respectées. Le permis ne pourra être délivré si les justifications ne sont pas suffisantes ou crédibles.

Une simple affirmation précisant que les exigences seront respectées, sans donner des détails crédibles, ne peut être acceptable. A ce sujet, je mentionne à titre d'exemple que dans un permis de construire récent, délivré sous le PLU actuel, auquel un recours gracieux reprochait le risque de stabilité du sol par rapport à la démesure du bâtiment (y inclus pour les constructions voisines), le permis modificatif déposé ajoutait une phrase laconique, je cite « Les deux bâtiments seront réalisés sur des fondations spéciales pour tenir compte de la zone de retrait/gonflement des argiles ». Aucun détail sur ces « fondations spéciales » n'apparaît sur les plans, par conséquent, étant donné que la Marie n'a pas la vocation ni les moyens de vérifier l'exécution du projet, il n'y a aucune garantie sur la conformité de la réalisation.

9. Suspension de l'analyse de tout dépôt de demande de permis de construire en zone UAa jusqu'à l'approbation du nouveau PLU (au minimum, la date de l'enregistrement du dépôt doit être celle correspondant à un dossier complet)

Cette mesure permet de combattre d'éventuelles tentatives de contournement des nouvelles règles d'urbanisme dans cette zone avant l'entrée en vigueur des modifications du PLU.

En vous remerciant pour votre soutien dans l'ajout de ces propositions parmi les modifications existantes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Fetita, 48 rue Pasteur.

Annexe 8 : contribution de M. Ambrosino**Consultation public – Projet de modification du PLU n°9 de Saint Pierre du Perray***Le 29 juin 2021***À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur public****Contexte :**

La proposition du projet de modification n°9 du PLU de saint Pierre du Perray est motivé par une la poursuite de 4 objectifs majeurs :

- Renforcer la prise en compte des risques ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver davantage les paysages, du bourg ancien, de rives et de côteaux de Seine ;
- Rectifier de manière ponctuelle le règlement écrit.

Si ces ambitions sont aujourd'hui nécessaires au regard notamment des conséquences du réchauffement climatique, le projet de modification ne paraît pas suffisamment ambitieux en matière de protection dans cette zone particulièrement exposée aux risques de retrait-gonflement des argiles et aux inondations.

1 Exposition aux risques et création des zones

Le projet de modification propose, entre autres, la subdivision du secteur initial UAa en deux sous-secteurs UAa1 et UAa2 et le reclassement de certaines zones initialement UAa en UAb :

La différence principale entre UAa1 et UAa2 est motivé dans le projet de modification par l'exposition aux risques de chacune d'elle.

Toutefois, telle que le montre les schémas ci-dessous (figure 1 et 2), la zone d'exposition aux risques est plus large que celle que le suggère la segmentation des zones du projet.

Aussi, dans l'objectif de mieux prendre en compte l'exposition aux risques, notamment retrait gonflement, le découpage entre les zones UAa1 et UAa2 nécessite d'être revu.

Une règle prudente et transparente pourrait être de classer en UAa2 les logements dont au moins une partie de leur terrain est compris dans la zone d'exposition des risques.

Par ailleurs, les terrains en partie hautes des coteaux de Saint Pierre du Perray peuvent avoir des effets sur ceux qui les jouxtent en contrebas. En fonction des situations locales du relief (pente), certaines zones pourraient également être classées en UAa2 par précaution.

Pour ces mêmes raisons, le classement en UAb plutôt qu'en UAa2 du lotissement rue Amboise paré ainsi qu'une partie de la rue du vieux marché (partie basse), sentier des bas griptains, rue de

l'imprimerie et rue résidence des cèdres pourtant cœur de la zone d'exposition aux risques ne paraît pas cohérent avec les objectifs poursuivis (Figure 3).

Plus globalement, cela fait poser la question de l'intérêt de chacune des zones UAa et UAb dans ce secteur :

Tel que le propose le projet de modification, les définitions de ces zones sont :

- zone UAa : « Il s'agit d'un secteur majoritairement à vocation d'habitat pavillonnaire ». Cette zone est subdivisée en 3 sous-secteurs UAa1, 2 et 3.
- zone UAb : « Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat et d'activités de type tertiaire. Village « Coteaux de Seine, l'Imprimerie »

Ainsi, la différence suggérée par la proposition de définition entre les zones UAa et UAb est la présence d'activité tertiaire.

Cette différenciation représente t'elle l'élément discriminant sachant que la zone UAa3 est créée spécifiquement pour tenir compte des particularités du vieux bourg ?

Or les constructions relativement récentes, rue de l'imprimerie par exemple ne semble pas justifier, a priori le classement en UAb mais plutôt en UAa2 (voir point précédent, figure 3).

Particularité risque inondation :

Une partie de ce secteur se situe en zone inondable.

Ainsi certains aménagements particuliers pourraient être prévue dans le PLU spécifiquement pour cette zone. Nécessite t'elle la création d'une zone dédiée ?

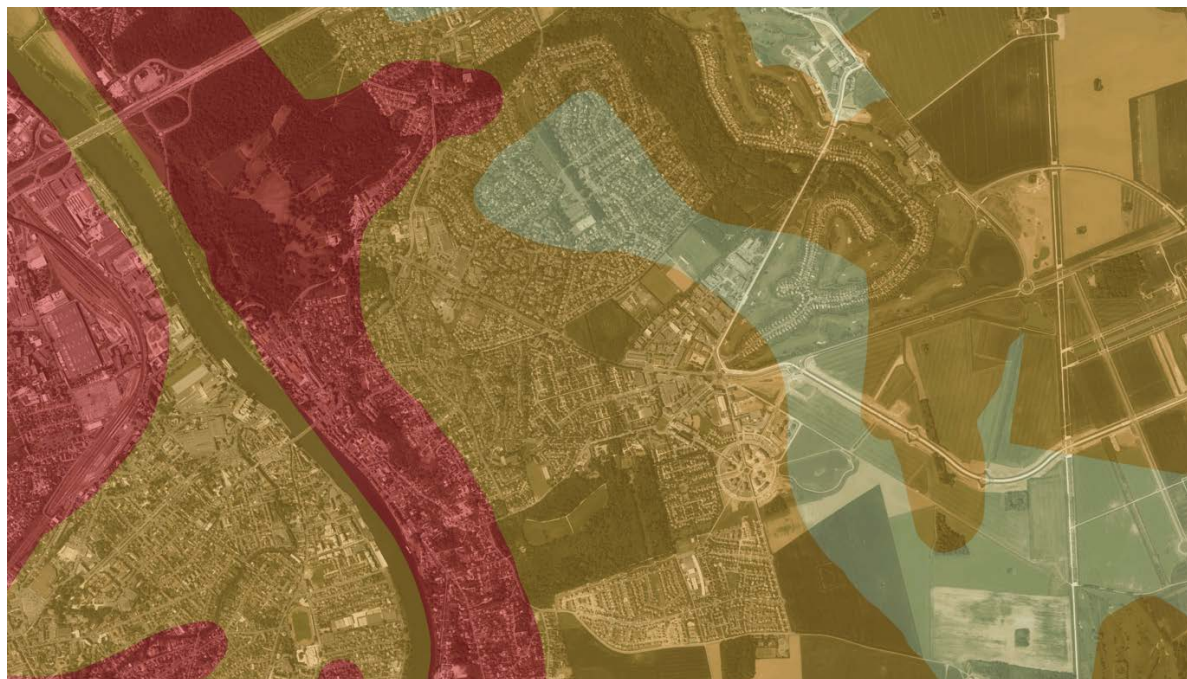


Figure 1 - Exposition au risque gonflement des argiles /Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>



Figure 2 : Exposition au risque gonflement des argiles /Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

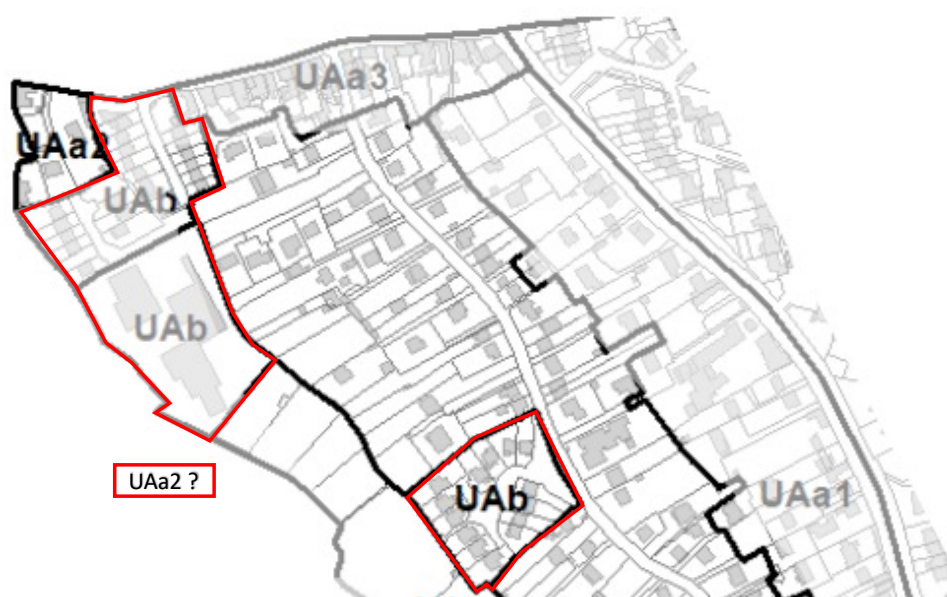


Figure 3 : source : document « 2-rapport de présentation » du projet de modification n°9 du PLU

2 Certains secteurs où la pente est importante nécessitent une meilleure protection

Terrassement / aménagement de certaines zones :

Si le projet de modification marque un effort conséquent en matière de protection de l'aménagement et des nouvelles constructions de la zone, il ne semble pas suffisamment prendre en compte le phénomène de terrassement progressif en plusieurs palier dans ce secteur, particulièrement visible lors des dernières constructions ou aménagements de jardins.

En effet, ce comportement entraîne des ruptures de pentes qui peuvent alors être potentiellement importantes entre plusieurs parcelles voisines : certaines parcelles sont terrassées et nivelées alors que d'autres sont restées à leurs niveau naturel créant un dénivelé positif ou négatif entre elles. Ces aménagements nécessitent d'être mieux encadrés afin de protéger les ruptures de pente entre parcelle (par des murs de soutènement par exemple) afin d'éviter les mouvement de terrain et palier les effets de ruissellement de l'eau lors d'épisodes de fortes pluies par exemple.

Ce phénomène est particulièrement observable aux alentours de l'impasse du pressoir, aménagement relativement récent de 2014 environ, pour lequel un terrassement et nivellement ont été effectués en palier par le promoteur, sans protection particulière à certains endroits avec les parcelles des propriétés voisines déjà présentes (différence de niveau entre les habitations de la rue de la montagne du Perray, le sentier des hauts griptains et les aménagements de l'impasse du pressoir par exemple).

L'absence de prise en compte du risque d'affaissement de terrain créer par ce terrassement en palier, accentuée par l'exposition du risque retrait gonflement, montre la nécessité de mieux encadrer les nouvelles constructions dans ce secteur.

Toutefois, il convient de s'assurer que ces « nouvelles constructions » réalisées dans le temps de l'actuel PLU, sont en accord avec les règles actuelles avant l'adoption du nouveau PLU.

Ceci afin de ne pas « effacer » les éventuels manquements considérant la date d'entrée en vigueur du nouveau PLU modifié comme une photographie de la situation actuelle considérant validé les constructions antérieures.

La sub-division de la zone UAa pourrait d'ailleurs accentuer ce phénomène dans la mesure où les règles d'aménagement peuvent être différentes d'une zone à l'autre.

Plus globalement, une attention particulière doit être portée à la frontière entre 2 zones différentes.

Hauteur :

Le projet de modification du PLU propose une refonte du calcul de la hauteur maximale autorisée. La proposition est de prendre en compte une hauteur maximale du terrain naturel à l'aplomb du point médian de la façade.

Pour les raisons évoquées plus haut sur le phénomène de terrassement du secteur, cette mesure peut, dans certain cas, perdre de son intérêt lors des nivellements en palier de nouvelles constructions et autres aménagements.

A certains endroits, la référence de calcul à partir du terrain naturel est interprétable : avant ou après terrassement ? Un meilleur encadrement permettrait de contenir les projets de constructions et

aménagements trop hauts, dommageable pour le secteur et les habitations existantes.

Cet encadrement est d'autant plus importante dans les projets de démolition ou construction sur certaines parcelles du secteur.

3 Autres Remarques

Cohérence avec les PLU environnant et relation avec d'autres réglementation (Architecte et Bâtiment de France etc...)

Ce secteur de Saint Pierre du Perray est frontalier avec d'autres communes et dispose même de rues « mitoyennes » (rue de la montagne du perray, rue du vieux marché...). Pour ne pas créer de disparité trop importante et maintenir une cohérence, une vérification des dispositifs décrits dans les PLU des communes adjacentes permettrait de maintenir une certaine cohérence d'aménagement et de style du secteur pour les zones concernées.

De plus, la partie sud de Saint Pierre du Perray fait partie des sites inscrits d'Ile de France (Figure 4). Cette zone fait l'objet d'une surveillance attentive de l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Des mesures sont donc prises dans le but de préserver et protéger les rives de la Seine.

Dès lors, il convient de prendre en compte les recommandations et dispositions déjà existantes pour les intégrer directement dans le projet de modification du PLU de Saint Pierre du Perray en veillant à respecter les motifs du classement par l'administration de cette zone : rôle majeur des coteaux dans la structure paysagère du site... (Voir document joint en annexe).

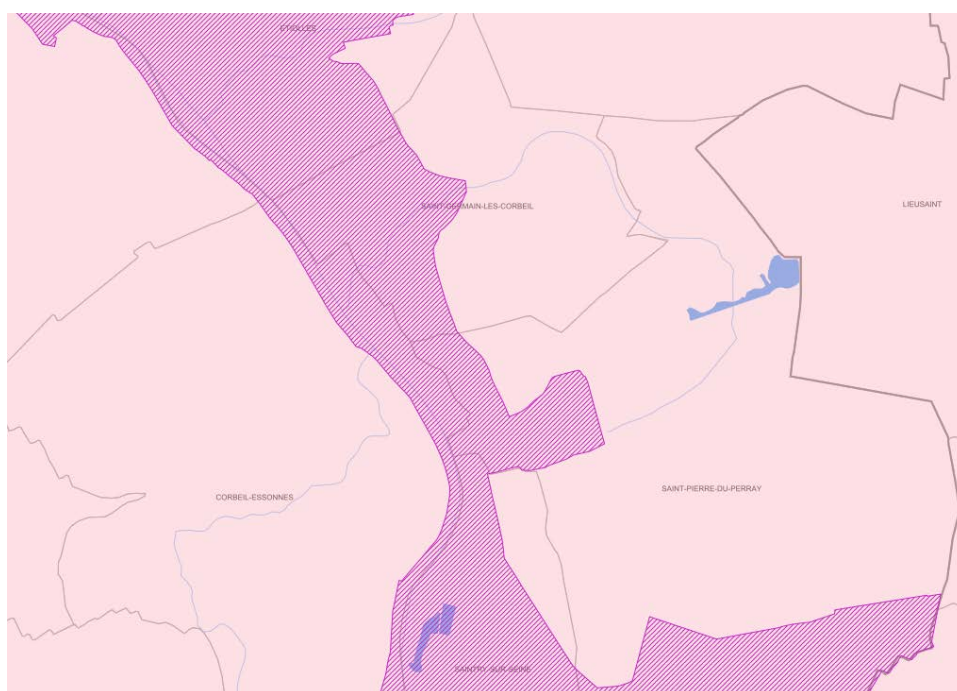


Figure 4 : Source : <http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/nature-et-paysage-protégés-sites-inscrits-en-hachuré>

Division parcellaire :

Le secteur concerné par le projet de modification du PLU présente certaines parcelles relativement grandes permettant de procéder à une division parcellaire.

En fonction, certaines de ces divisions permettraient alors de bénéficier de mesures moins contraignantes voir inapplicable en comparaison avec la parcelle initiale.

Dans la mesure du possible (sous réserve – droit de la propriété) un encadrement permettant de limiter ce phénomène est à prévoir.

Phénomène d'abandon pour démolition

Afin d'éviter le phénomène d'abandon volontaire de maison, lors de changement de propriétaire par exemple, permettant de la considérer comme dangereuse et bénéficier d'un permis de démolition, une vigilance et réglementation particulière pourrait être prévue (phénomène concernant particulièrement les plus anciennes habitations situées sur des parcelles relativement importantes).

L'objectif visé est la préservation du patrimoine et le maintien de la structure de cette zone qui bénéficie par ailleurs du classement particulier « rives de seine » (voir plus haut).

Ceci étant, les marges de manœuvre du PLU semblent faibles sur ce sujet, des mesures particulières en dehors du PLU pourrait être mises en place.

Fin du document.

Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Conclusions.

Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.

Le premier point qui ressort est la participation inhabituellement faible du public pour une enquête portant sur un PLU. On peut avancer plusieurs explications :

- les circonstances des élections et de l'allègement des restrictions sanitaires qui ont pu mettre au second plan les questions d'urbanisme,
- la publicité qui, bien que conforme aux textes réglementaires, n'a pas suffi à éveiller l'attention du public,
- l'évocation du projet en réunion de quartier qui a pu rassurer la majorité des habitants sur les évolutions réglementaires projetées.

Afin d'éviter la concomitance avec la campagne électorale pour les élections départementales et régionales, il aurait été possible de resserrer le calendrier en consultant les personnes publiques associées en même temps que l'autorité environnementale et en lançant l'enquête dès réception de la dispense d'étude d'impact, mais on ne peut affirmer que cela aurait amélioré notablement la participation du public.

Le dossier d'enquête était facile à lire, à l'exception du plan de zonage à trop petite échelle pour bien distinguer les contours des parcelles en limites de zones ou de secteurs, comme l'a fait remarquer une des observations recueillies. **La commune s'est engagée à améliorer la lisibilité du plan de zonage.**

Enfin, le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'erreur ni d'omission de procédure dans le déroulement de l'enquête.

En conclusion, si on peut regretter que le public n'ait pas été mieux motivé pour donner son avis, il n'y a pas lieu de mettre en cause l'organisation et le déroulement de l'enquête, qui paraissent conformes à la réglementation.

Sur les modifications proposées et les réactions du public.

Un PLU datant de 2006, qui a été modifié ou révisé onze fois durant trois mandatures avec alternance politique, devrait paraître suffisamment éprouvé pour donner pleine satisfaction. Les risques géologiques invoqués pour justifier la nouvelle modification ne datant pas des dernières élections, il s'agit plus vraisemblablement de protéger le paysage urbain dans cette zone en réduisant drastiquement les possibilités de construire de nouveaux logements (ou de transformer les garages en habitations comme l'a noté Mme Poutriquet). En limitant l'emprise globale à 25% et l'emprise unitaire des bâtiments à 120 ou 130 m², en augmentant fortement les distances aux limites séparatives et entre bâtiments sur une même unité foncière et en limitant la hauteur à 9 m, il paraît désormais impossible de construire un immeuble de logements collectifs dans le quartier. Mais comme, par ailleurs, la commune supporte la Zac de Villeray qui prévoit 1270 nouveaux logements dans les prochaines années, **cette réglementation portant sur une partie minoritaire de la commune paraît acceptable.**

La lecture des observations et des documents joints ou envoyés par courriel montre que si la participation du public a été peu nombreuse, en revanche, la qualité des observations est au rendez-vous, avec des **analyses fouillées et argumentées.**

Dans ses observations, Mme Poutriquet demande de vérifier la **cohérence des règles**, pour la rue du Vieux-marché située en UAa3, avec les règles en vigueur sur son côté nord qui se situe à Saint-Germain-lès-Corbeil. Vérification faite, on y trouve sensiblement les mêmes, avec construction à l'alignement et emprise non limitée ; quant à la hauteur, elle ne peut dépasser la largeur de la rue adjacente, qui est en moyenne inférieure à neuf mètres. Il était donc cohérent de **ne pas réglementer l'emprise au sol en UAa3** dans la bande des 25 mètres.

Elle écrit aussi : « Les **protections d'espaces paysagers** instituée à l'article UAa-13 sont peu efficaces et leur zonage imprécis, tout en lésant les propriétaires. » S'il est vrai que le contour de

la zone devrait être plus précis, on ne voit pas comment faire plus efficace qu'en les rendant inconstructibles comme le prévoit la règle modifiée.

Le classement en UAb du lotissement rue Ambroise Paré et de la partie ouest du quartier est critiqué par deux contributeurs, qui ne comprennent pas pourquoi il n'est pas classé en UAa2. En réponse, la mairie estime qu'il n'est pas nécessaire de modifier les règles applicables à ce secteur car la densité maximale de construction y étant atteinte, il n'y a pas de risque pouvant résulter de nouvelles constructions. Le commissaire enquêteur admet cette explication.

Plusieurs observations demandent un **contrôle accru de la division parcellaire**, qui est à l'évidence un facteur de densification et est soupçonnée de permettre d'échapper dans certains cas à des règles d'urbanisme. Rappelons d'abord que le droit pour un propriétaire d'aliéner tout ou partie de son bien ne peut être limité que par la loi et non par un PLU, comme l'a rappelé le Conseil d'Etat dans une affaire de détachement d'une parcelle en vue de bâtir. Le plan cadastral montre que dans le quartier concerné, un grand nombre de terrain situés rue de la Mairie, rue Pasteur et rue de la Montagne-du-Perray ont déjà fait l'objet de divisions « en drapeau » obtenues en détachant le fond de parcelle et en aménageant un couloir d'accès des véhicules le long d'une limite séparative. La modification de l'article UAa-7 réduit la constructibilité de telles parcelles détachées afin de dissuader les propriétaires de diviser, mais il serait possible de contourner la nouvelle règle en ne procédant à la division qu'après la construction du nouveau bâtiment sur la parcelle initiale. Le risque apparaît donc réel, contrairement à ce qu'écrit la mairie en réponse. Pour éviter ce risque, on pourrait, par exemple, imposer les règles modifiées à toute construction nouvelle, à l'exception des extensions de constructions existantes, sans faire de distinction entre unité foncière existante ou nouvelle.

Tous les auteurs des observations critiquent l'imprécision des **règles limitant les terrassements et les affouillements**, qui devraient être mieux encadrés dans un terrain en pente soumis à des risques liés à la nature des sols. Notons que les articles UA-2 et UA-11 ne sont pas contradictoires : l'article 11 n'interdit pas les affouillements et terrassements en général, et en particulier les sous-sols, puisqu'il traite seulement de l'aspect extérieur. Il en limite seulement l'importance. On pourrait sans doute préciser ce qui est considéré comme « important » et limiter, par exemple, la hauteur des murets de soutènement en cas d'aménagement d'un jardin en pente avec des terrasses. Notons toutefois que la référence, citée dans la réponse de la mairie, à une hauteur maximale de 60 cm pour ne pas créer d'emprise au sol est un usage et non une règle codifiée, comme l'a rappelé le ministre dans sa réponse du 9/10/2014 à une question écrite du Sénat.

Par ailleurs, il n'est **pas souhaitable d'interdire les sous-sols de façon générale**, sachant qu'il est toujours possible de les interdire au cas par cas si c'est justifié par l'étude de sol désormais obligatoire en zone classée à risque de retrait/gonflement d'argiles.

A ce propos, il faut souligner le fait que **trop de précisions dans les règles n'est pas toujours souhaitable**, car l'expérience montre que quel que soit le soin apporté à l'exhaustivité des cas traités, il apparaît toujours un cas particulier pour lequel une règle trop détaillée est déraisonnable ou inutilement pénalisante. En revanche, il est bon de relier les règles aux objectifs qu'elles visent afin d'éviter les conflits d'interprétation, sources de contentieux.

En ce qui concerne les **obligations en matière d'emplacements de stationnement**, le PLU actuel est déjà plus détaillé que la moyenne pour les règles d'accessibilité aux emplacements (pages 12 et 13). La nouvelle règle page 38 imposant un espace de dégagement de 30 m² distinct de l'espace de stationnement paraît largement suffisante pour répondre aux observations de M. Fetita.

Concernant **l'emprise au sol d'un bâtiment en secteur UAa2**, où il manque la règle pour les constructions nouvelles, il suffirait peut-être tout simplement de limiter l'emprise par bâtiment, dans tous les cas, à 130 m² sans autre condition.

La proposition de Mme Poutriquet d'autoriser les **toitures réfléchissant le rayonnement solaire** est intéressante. Dans certains pays, il est permis de peindre en blanc la toiture pour bénéficier en cas de canicule d'une baisse de température intérieure jusqu'à 10°C, ou

économiser jusqu'à 30% de l'électricité consommée par les climatiseurs, mais en France, la plupart des PLU imposent des toitures traditionnelles par souci esthétique. Dans le cadre de la modification étudiée, l'ajout d'une telle règle ne paraît guère possible car elle ne serait pas justifiée par les objectifs annoncés. Il paraît préférable d'attendre une modification du code de l'urbanisme, après quelques canicules douloureuses, autorisant de façon générale cette pratique, comme cela a été le cas pour l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Enfin, les quelques corrections ou améliorations mineures apportés ponctuellement dans l'ensemble du règlement n'appellent pas de commentaire.

En conclusion, s'il est recommandé d'apporter quelques améliorations sur des points de détail, les modifications proposées par la commune de Saint-Pierre-du-Perray paraissent globalement équilibrées et devraient permettre d'atteindre les objectifs annoncés.

Avis du commissaire enquêteur.

Au vu des conclusions ci-dessus et en tenant compte en particulier de ce que :

- le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'erreur ni d'omission de procédure dans l'organisation et le déroulement de l'enquête,
- la restriction des possibilités de construire de nouveaux logements dans le quartier du Vieux Bourg est acceptable compte tenu du développement important des logements sur le reste de la commune,
- l'enquête publique n'a pas recueilli d'avis défavorable au projet de modification, et les modifications projetées sont dans l'ensemble accueillies favorablement par les habitants du quartier qui se sont exprimés à l'occasion de l'enquête,
- la commune a encore la possibilité d'apporter les quelques améliorations de détails suggérée, qui ne constituent pas des réserves mais de simples recommandations,

le commissaire enquêteur donne un <u>avis favorable</u> au projet de modification n°9 du PLU de Saint-Pierre-du-Perray.
--

Le 17 juillet 2021,

Le commissaire enquêteur :

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

Joël Eymard