

*République française
Région Ile-de-France
Métropole du Grand-Paris
Département du Val-de-Marne*

***Etablissement public territorial
"Grand-Paris-Sud-Est-Avenir"
(GPSEA)***

**Enquête publique relative au
projet de modification n°2 du
plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de
Périgny-sur-Yerres**

***Rapport d'enquête du commissaire enquêteur :
déroulement, conclusions et avis***

Enquête publique conduite du lundi 6 mars au vendredi 7 avril 2017

12 mai 2017

Sommaire du rapport

Page

5 Cartes de localisation, du territoire et des quartiers. Sigles.

7 **Première partie : résumé, conclusions et avis motivé**

1. Objet et déroulement de l'enquête publique : résumé
2. Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête
3. Conclusions sur les avis émis par les personnes publiques associées
4. Conclusions sur l'inscription d'un dispositif de mixité sociale
5. Conclusions sur le zonage
6. Conclusions sur les modifications envisagées dans le règlement
7. Conclusion générale et avis

12 **Deuxième partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du maître d'ouvrage**

12 **A – Considérations générales : objet de l'enquête, cadre juridique**

- A.1 - Objet de l'enquête publique
- A.2 - Cadre juridique

14 **B – Elaboration du projet de PLU**

- B.1 – Contexte et objet du projet de modification
- B.2 – Les points concernés par le projet de modification
- B.3 – Avis des personnes publiques associées

17 **C – Organisation et déroulement de l'enquête**

- C.1 - Désignation du commissaire enquêteur
- C.2 – Contacts, visites du site
- C.3 - Modalités de l'enquête : durée, permanences,
- C.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête
- C.5 – Publicité de l'enquête et informations
- C.6 – Ouverture et clôture de l'enquête

20 **D - Analyse du déroulement de l'enquête**

- D.1 - La procédure suivie
- D.2 - Le dossier soumis à l'enquête
- D.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public
- D.4 – Le déroulement des permanences
- D.5 – Remise du rapport

22 **E - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête**

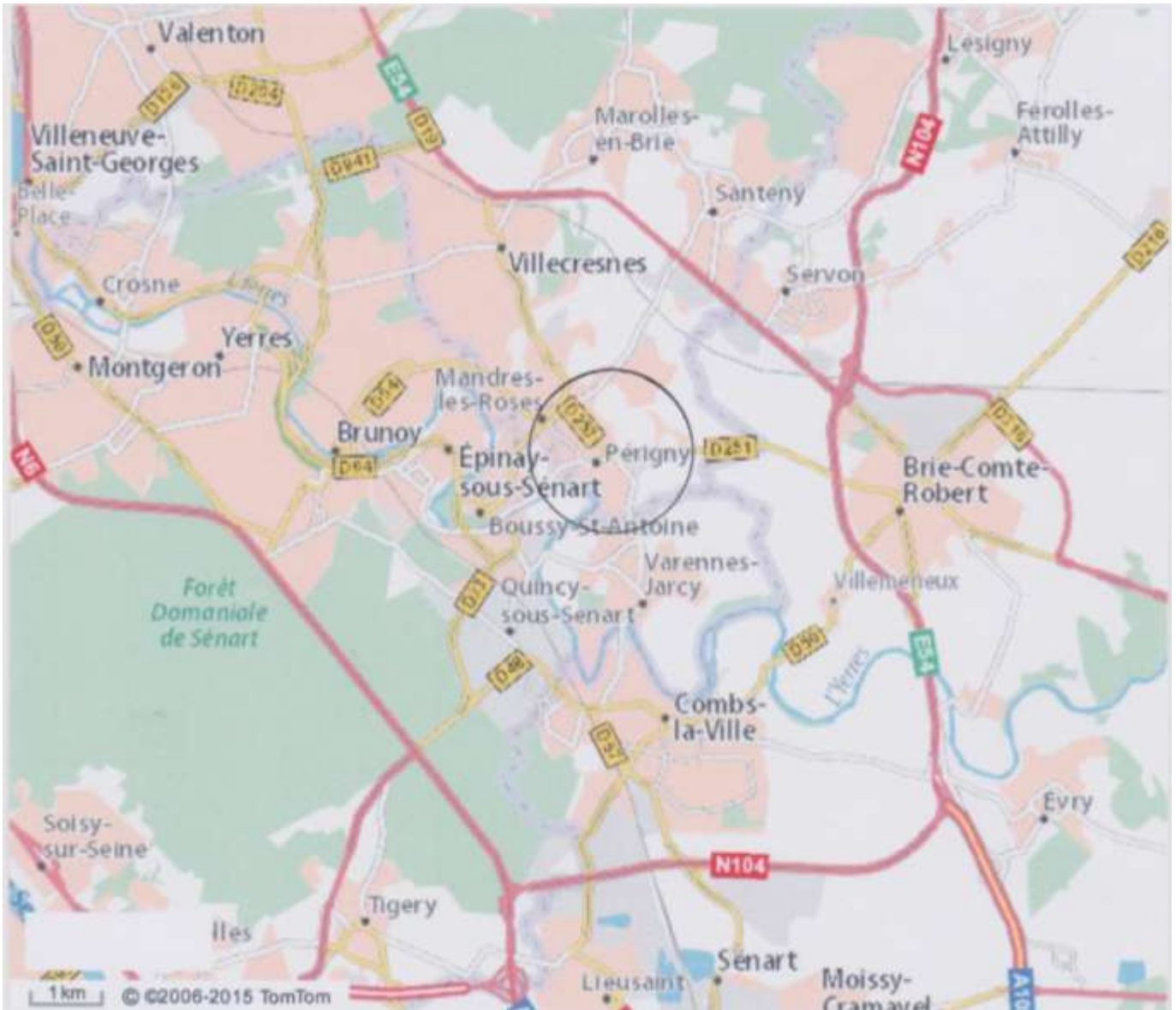
24 **F – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête, par types : procès-verbal de synthèse**

1. - Observations concernant la présentation du projet de modification
2. – Observations concernant les dispositions du projet de modification
3. – Observations concernant le PLU, mais pas les dispositions du projet de modification
4. – Observations ne concernant pas directement le PLU, mais en lien avec le cadre de vie de la commune
- 5 – Autres observations

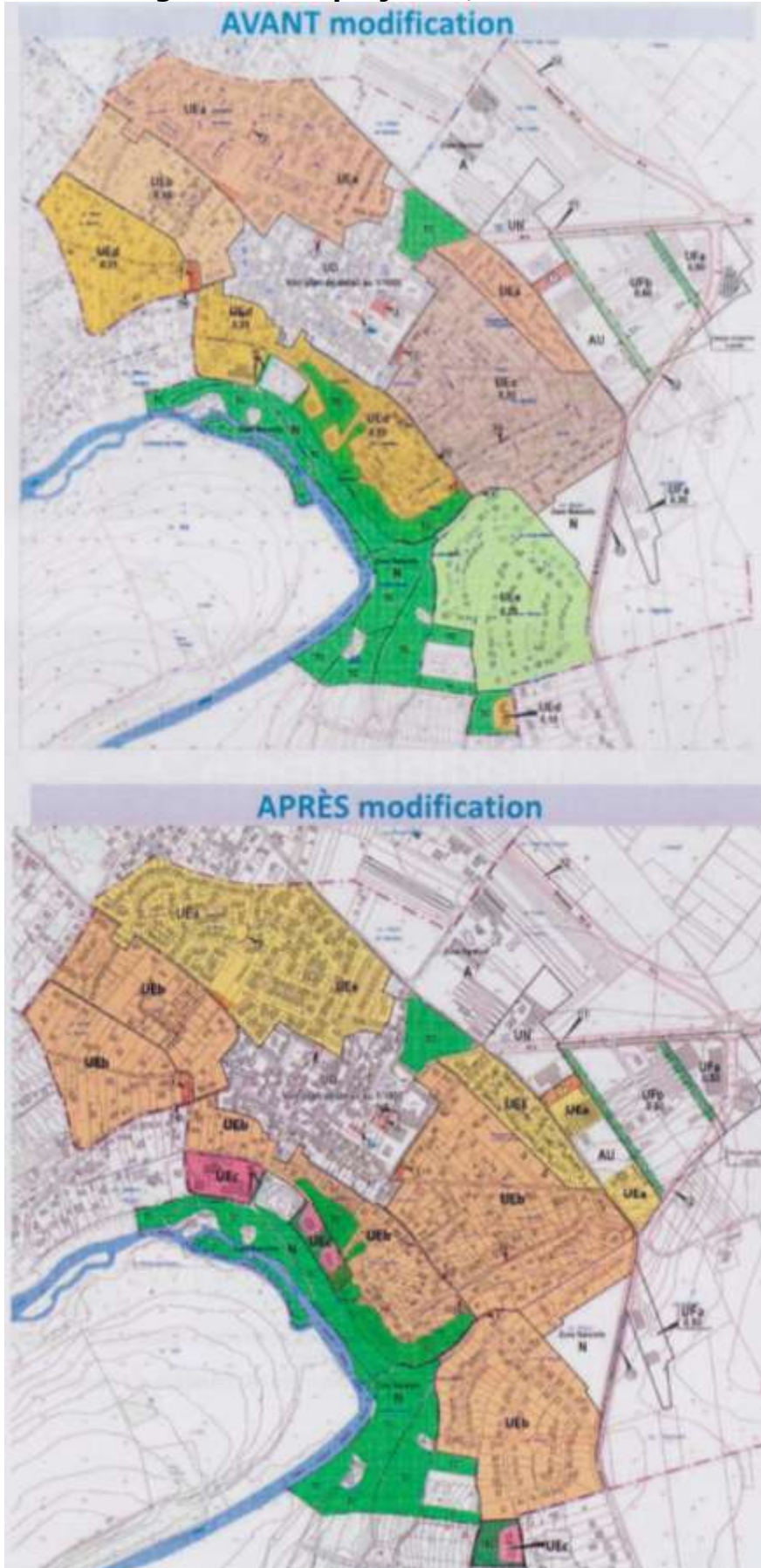
26 **G – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du Territoire GPSEA et de la commune**

28 **H – Annexe** : Le compte rendu de la réunion publique

Carte de localisation (Carte Michelin)



Plans du zonage actuel et projeté (Document issu du dossier d'enquête)



Liste de sigles utilisés dans le dossier d'enquête et dans le présent rapport

ABF	Architecte des bâtiments de France
ALUR	(loi) Accès au logement et un urbanisme rénové
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CERTU	Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
CES	coefficient d'emprise au sol
COS	coefficient d'occupation du sol
CU	code de l'urbanisme
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement
EBC	espace boisé classé
EPT	Etablissement public territorial
ES	emprise au sol
GPSEA	Grand-Paris-Sud-Est-Avenir (Territoire)
LLS	logement locatif social
OAP	orientation d'aménagement et de programmation
PADD	projet d'aménagement et de développement durable
PLU	plan local d'urbanisme
PPA	personne publique associée
R ou RC	rez-de-chaussée
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'aménagement rural
SDP	surface de plancher
SDRIF	schéma directeur de la région Ile-de-France
SIVOM	Syndicat intercommunal à vocation multiple
SRU	solidarité et renouvellement urbains (loi)
STIF	Syndicat des transports d'Ile-de-France
SYAGE	Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres
UTEA 94	Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement du Val-de-Marne (Cf. DRIEA)

Première partie : résumé, conclusions et avis motivé

1. - Objet et déroulement de l'enquête publique : résumé

>> **L'enquête porte sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Périgny-sur-Yerres.** Ce projet de modification a été engagé par l'Etablissement public territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir par arrêté du 23 décembre 2016.

>> **Le PLU** initial de la commune date de 2007, remplaçant un POS. Il a été modifié une première fois en 2008. Il s'agit ici d'une deuxième modification. Ce projet de modification porte, comme annoncé dans le dossier d'enquête, sur les points suivants :

- l'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans la plupart des zones,
- la prise en compte des conséquences de la loi ALUR,
- l'ajustement de la marge d'isolement à planter dans une zone d'activité,
- l'ajustement de règles d'aspect extérieur en zone urbaine, en lien avec les demandes de l'Architecte des bâtiments de France afin d'assurer une meilleure protection patrimoniale.
- la mise à jour du plan de zonage (actualisation du cadastre, suppression des certains emplacements réservés, suppression du COS sur les documents graphiques)."

>> **L'enquête publique s'est déroulée** du 6 mars au 7 avril 2017 dans de bonnes conditions : information réglementaire du public augmentée de plusieurs mesures complémentaires, quatre permanences du commissaire enquêteur (dont une un samedi matin). Les registres d'enquête, dans lesquels ont figuré l'ensemble des observations reçues, ont rassemblé 11 interventions du public représentant 24 observations élémentaires. Parmi ces observations, 14 correspondent à l'objet de l'enquête (présentation et contenu du dossier d'enquête), 7 correspondent à d'autres points du PLU que ceux concernés par le projet de modification, 3 ne sont pas en lien direct avec le PLU.

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public le 14 avril 2017 au représentant de l'Etablissement public territorial. Il a reçu de sa part un mémoire en réponse le 28 avril 2017.

2. - Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

>> Sur la procédure suivie et le déroulement de l'enquête, je fais les constats suivants :

- **La procédure est conforme** aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment les conditions de modification (Cf. contenu du projet de modifications du PLU) et le contenu du dossier soumis à enquête et l'organisation de l'enquête, selon le code de l'urbanisme et celui de l'environnement.

- **L'information du public** pour l'enquête publique (publication dans la presse, affichage, dossier d'enquête consultable sur internet) est allée au-delà des prescriptions réglementaires ; à savoir : information par deux fois dans le bulletin municipal mensuel, sur les panneaux lumineux, sur le site internet, aux arrêts d'autobus.

- **Les possibilités de s'exprimer** offertes au public comprenaient : un registre en mairie de Périgny, un autre au siège administratif de l'Etablissement public territorial, une adresse électronique de l'Etablissement public territorial.

- Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.

>> Sur le dossier soumis à enquête publique, je constate :

- qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme (article L153-36 et suivants)
- que les modifications envisagées sont clairement présentées, avec des justifications, qu'elles se présentent comme compréhensibles par un public non averti ;
- mais cependant que les plans, sauf ceux correspondant à deux secteurs particuliers, sont présentés à une échelle peu lisible et, de plus, sur un fond de plan ancien, sans pour autant mettre en cause les projets de modification.

>> Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.

3. – Conclusions sur les avis émis par les personnes publiques associées

>> Je constate que deux avis de personne publique associée ont comporté des remarques ou suggestions constructives qui contribuent à améliorer le projet :

- le Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE) approuve la protection des espaces de pleine terre du projet et propose une rédaction de l'article 4 du règlement pour conforter cette démarche,
- la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC) , après avoir souhaité supprimer la possibilité de suppression d'un mur de clôture protégée si elle est indispensable à la mise en place d'un dispositif de collecte des ordures ménagères par des bornes enterrées, l'accepte sous condition d'une reconstruction d'au moins une partie.

4. – Conclusions sur l'inscription d'un dispositif de mixité sociale

La mesure à prendre en application des prescriptions légales est proposée applicable aux zones UD et UE (sauf UEa). Elle porte sur la nécessité de réaliser au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans tout projet d'au moins 7 logements. Mais la règle proposée retient aussi 30 % comme un maximum (nombre arrondi à l'entier supérieur).

>> Je considère que par cette mesure est prise en compte la nécessité de réaliser une mixité sociale à l'échelle de l'ensemble des territoires. Cependant j'estime :

- qu'elle pourrait aussi concerner la zone AU,
- que le taux de 30 % pourrait ne pas être considéré comme un maximum pour les zones UD et AU, en reconnaissant cependant que cela n'est guère envisageable pour la zone UE pavillonnaire.

5. – Conclusions sur le zonage

La nouvelle dénomination et délimitation des zones et des secteurs répond à une simplification, elle-même induite par la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et par celle de la taille minimum de terrain constructible.

>> Je considère cette mesure comme favorable à la compréhension et à l'application de la réglementation du droit de construire.

Je constate par ailleurs que la constructibilité est clairement délimitée par les différents articles relatifs au coefficient d'emprise au sol (art. 9), à la hauteur maximum (art. 10), aux retraits et prospects (art. 6, 7 et 8), aux espaces extérieurs avec la notion de coefficient de pleine terre (art. 13).

6. – Conclusions sur les modifications envisagées dans le règlement

6.1. – Pour la zone UEa

La zone UEa est constituée de lotissements récents, relativement denses ; deux lotissements réalisés dans la zone AU sont prévus d'être ajoutés à cette zone UEa. Dans cette zone n'existe plus de foncier disponible pour de nouvelles constructions.

Le projet de modification :

- n'autorise que des extensions limitées à 30 m², côté jardin, d'une hauteur maximum de 4 m,
- impose le maintien des espaces de pleine terre (hors extension autorisée),
- fixe la hauteur maximum à celle des bâtiments existants.

>> Je constate une observation du public demandant à quoi se rapporte l'autorisation d'extension en cas d'extension déjà existante.

Je considère que la réponse de la collectivité de définir cette autorisation par rapport au permis de construire initial (Cf. le lotissement) précise sans ambiguïté cette constructibilité.

6.2. – Pour la zone UEb

La nouvelle zone UEb est composée des anciennes zones UEb, UEc, UEd (sauf 4 petites parties), UEe. Il s'agit de secteurs à dominante pavillonnaire de construction plus ancienne que la zone UEa et sans le caractère d'homogénéité que présente la zone UEa.

Le projet de modification soumis à l'enquête :

- n'autorise une construction que sur une limite séparative dans les 20 premiers mètres et impose le retrait au-delà,
- par rapport à une longueur maximum de pignon de 13,5 m en limite séparative, autorise une extension supplémentaire de 5 m, sans nouveau logement,
- impose un retrait d'au moins 10 m en fond de parcelle,
- impose entre deux bâtiments sur une même propriété un prospect d'au moins 5 m sans vue directe, 16 m si vue directe, soit davantage que dans le PLU actuel,
- limite à 150 m² l'emprise au sol par bâti autonome (200 m² à la condition de 300 m² de surface de pleine terre par logement),
- limite à 8 m la hauteur maximum (contre 10 m actuellement), dans la bande des 20 premiers mètres, à 7 m au faitage au-delà (3,5 m à l'égout),
- impose 3 places de stationnement de voiture par logement au-delà de 150 m² de plancher, la norme actuelle étant de 2 places quelle que soit la taille du logement,
- impose une surface de pleine terre d'au moins 50 % de l'unité foncière,

- identifie dans le plan de zonage des espaces verts remarquables en cœur d'îlots, à protéger, pour un secteur de la zone correspondant à la zone actuelle UEc.

>> Je constate un nombre relativement important de modifications ponctuelles qui vont dans différents sens, principalement :

- augmentation de la protection de la présence végétale (Cf. coefficient de pleine terre, cœurs d'îlots identifiés à protéger, ...)

- augmentation de la constructibilité (Cf. possibilités d'extensions, coefficient d'emprise de 25 % appliqué à l'actuel secteur UEd où il est actuellement de 20 %, ...),

- réduction de la constructibilité (Cf. diminution de la hauteur maximum, accroissement des retraits et prospects, ...).

Je relève parmi les observations du public une contestation de la réduction du droit de construire du fait d'une réduction de la hauteur maximum.

Je constate dans le mémoire en réponse une proposition d'amendement qui porte à 9 m la hauteur maximum (au lieu de 8 m), ce qui permet une construction d'un rez-de-chaussée + un étage + un comble.

Je considère favorablement cet amendement qui constitue un apport positif à constructibilité de la zone.

Je ne formule pas d'objections sur les autres points de modification.

6.3. – Pour la zone UF

Je considère que l'amélioration des accès aux zones d'activités UFa et UFb justifie la suppression de la prescription d'une marge d'isolement à planter entre les secteurs UFa et UFb, en constatant le maintien de la marge à planter prévue entre la zone UFb et l'actuelle zone AU dont une partie est construite de logements.

7. – Conclusion générale et avis

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus par thème, je considère que le projet de modification du PLU de la commune de Périgny-sur-Yerres :

- tient compte des **récentes prescriptions nationales** (mixité sociale, préservation de la présence végétale, ...),

- affiche des **justifications locales argumentées** pour les différents points qu'il est envisagé de modifier,

- nécessite cependant quelques **amendements**,

- et peut faire l'objet d'**améliorations**.

Les quelques avis des personnes publiques associées, les observations du public ont porté sur des points pour lesquels il m'apparaît que des amendements sont souhaitables voire nécessaires. Le mémoire en réponse de la part de l'Etablissement public territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir et de la Ville de Périgny-sur-Yerres propose des amendements à ce projet de modification du PLU. Je considère que ces propositions d'amendements répondent aux objections. Aussi une réserve

unique de ma part englobe-t-elle ces quelques modifications nécessaires pour lesquelles des solutions sont déjà identifiées et proposées par le Territoire et la Ville.

D'autres améliorations apparaissent souhaitables qui font l'objet de recommandations de ma part.

Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Périgny-sur-Yerres, en soumettant cependant cet avis à une réserve.

La réserve porte sur la concrétisation des amendements proposés par l'établissement public territorial, à savoir :

- adopter une hauteur maximum de 6 m à la gouttière et de 9 m au faîtage dans la bande des 20 m, de 3,5 m à la gouttière et de 7 m au faîtage au-delà, pour les zones UEb et UEc,
- préciser pour la zone UEa, que les extensions autorisées de 30 m² seront comptabilisées par rapport au permis de construire initial.

Par ailleurs, je formule aussi des recommandations ; elles portent sur les points suivants :

- expliciter comment, à l'occasion de cette modification, le PLU prend en compte la prescription du SDRIF d'augmentation de la densité humaine,
- appliquer le taux de 30 % de logements locatifs sociaux également à la zone AU et ne pas considérer ce taux comme un maximum pour les zones UD et AU,
- produire le nouveau plan de zonage sur un fond de plan actualisé,
- intégrer l'observation de la DRAC concernant les clôtures protégées,
- en parallèle à l'accroissement de la norme de stationnement en véhicules individuels, mettre en œuvre des mesures incitatives à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et ce pour contribuer aux objectifs du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.

Créteil, le 12 mai 2017



Bernard Schaefer, commissaire enquêteur

Deuxième partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du maître d'ouvrage

A – Considérations générales : objet de l'enquête, cadre juridique

A.1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête porte sur une modification (modification n°2) du PLU de la commune de Périgny-sur-Yerres. Cette modification s'applique au PLU initial approuvé le 1° février 2007 et modifié une première fois le 1° décembre 2008. Elle ne concerne que des modifications apportées au règlement (réglementation écrite et plan de zonage).

La présente modification du PLU a été engagée le 23 décembre 2016, par un arrêté du Territoire Grand-Paris-Sud-Est-Avenir.

A.2 - Cadre juridique

L'objet, le contenu et les modalités d'une modification d'un PLU sont définis par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment la notification aux personnes publiques associées et une enquête publique.

La procédure de modification et non de révision est justifiée dès lors que les changements envisagés ne concernent pas le PADD, ou une réduction des zones agricoles ou naturelles, ou une réduction du périmètre des espaces boisés classés, ou une réduction de protections édictées en raison des risques de nuisance, de qualité de site, de paysages et de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance.

L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement (enquêtes dites environnementales).

Différentes lois ont actualisé ces codes :

- la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010,
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014.

Des documents de planification supra-communaux s'imposent au PLU de Périgny, notamment :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
- le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile-de-France (SRCAE) arrêté le 23 novembre 2012,

- le schéma de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE) arrêté le 21 octobre 2013,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie (SDAGE) arrêté le 1° décembre 2015.

L'enquête publique a été décidée par l'arrêté AP n°2017-005 de l'Etablissement public territorial **Grand-Paris-Sud-Est-Avenir**, dont fait partie la commune de Périgny-sur-Yerres ; cet EPT a la compétence plan local d'urbanisme sur son territoire depuis le 01 janvier 2016.

B – Elaboration du projet de modification du PLU

B.1 – Contexte et objet du projet de modification

La commune de Périgny-sur-Yerres (2 545 habitants en 2014, 2,78 km²) est située à l'extrémité Sud-Est du département du Val-de-Marne, à 25 km de Paris, aux limites de l'Essonne et de la Seine-et-Marne, c'est-à-dire de la deuxième couronne de l'Île-de-France. Elle fait partie du plateau de Brie, secteur à caractère fortement agricole.

La partie urbanisée de la commune figure dans le SDRIF comme "espace urbanisé à optimiser".

Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants (extrait du rapport de présentation des modifications du règlement et du zonage) :

"- L'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE (sauf UEa).

- La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE et dans la zone AU dans une moindre mesure.

- L'ajustement de la marge d'isolement à planter dans la zone UFb,

- L'ajustement de règles d'aspect extérieur dans les zones U, en lien avec les demandes de l'ABF afin d'assurer une meilleure protection patrimoniale.

- La mise à jour du plan de zonage (actualisation du cadastre, suppression des certains emplacements réservés, suppression du COS sur les documents graphiques)."

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public, ce que n'exige pas la réglementation en vigueur, concernant une modification de PLU.

B.2 – Les points concernés par le projet de modification

La comparaison entre le PLU actuel et le projet de modification peut être résumé par les tableaux suivants :

Un premier type de modifications est la **dénomination des zones**. Voir en tête du présent document, après le sommaire, le plan de zonage actuel et le plan envisagé. Le périmètre extérieur des zones U et AU n'est pas modifié.

PLU actuel en vigueur	projet de modification
UEa	UEa = périmètre actuel, augmenté de deux parties de l'actuelle zone AU
UEb	UEb
UEc	entièrement intégrée à la zone UEb
UED	entièrement intégrée à la zone UEb sauf 4 petites parties désormais dénommées UEc
UEe	entièrement intégrée à la zone UEb de plus, inscription des cœurs d'îlots végétalisés à préserver
UD	UD, périmètre inchangé ; il s'agit du centre bourg
UFa et UFb	suppression d'une marge d'isolement entre les zones UFa et UFb
AU	découpée en 3 parties dont une demeure en zone AU et deux sont intégrées à UEa
A et N	inchangées

Un deuxième type de modifications concerne le **règlement applicable à chaque zone**.

Zone et article	PLU actuel en vigueur	projet de modification
UEa	2	nouvelle construction interdite sauf extension, en RC, côté jardin, <30 m ²
	6	ne pas modifier l'implantation existante par rapport à la voie
	9	pas d'emprise au sol maximum ES maximum = ES existante + 30 m ² (par lot en cas de copropriété)

	10	hauteur maximum = 7 m en façade, 10 m de hauteur plafond	hauteur maximum = celle des constructions existantes - au-delà de 20 m, hauteur maximum = 3,5 m à l'égout, 7 m au faitage
	13		Maintenir les espaces de pleine terre, sauf extension autorisée
UEb	7	- autorisation sur les limites séparatives ou en retrait - au-delà de 20 m retrait par rapport aux 2 limites séparatives - longueur de chacun des pignons et façade < 13,5 m	- autorisation sur une limite séparative ou en retrait - au-delà de 20 m retrait par rapport à toutes les limites séparatives - en cas d'extension, longueur supplémentaire de 5 m autorisée, uniquement en RC - retrait d'au moins 10 m en fond de parcelle - applicable à chaque lot en cas de lotissement
	8	implantations des constructions les unes par rapport aux autres : 2,5 m ; 8 m en cas de vue directe	5 m ; 16 m en cas de vue directe
	9	emprise au sol maximum = 25 %	emprise au sol maximum = 25 % et < 150 m ² (200 m ² , si au moins 300 m ² de surface de pleine terre par logement)
	10	hauteur maximum = 7 m à l'égout, 10 m de hauteur plafond	= 8 m au plus haut, soit R+C ou R+1 - au-delà d'une bande de 20 m H max = 3,5 m à l'égout, 7 m au faitage
	12	stationnement : au moins 2 places par logement	stationnement : au moins 2 places par logement au moins 3 places au-delà de 150 m ² de surface de plancher
	13	aspect extérieur	> 50 % du terrain en espace de pleine terre + identification sur le plan de zonage d'espaces verts remarquables en cœur d'îlots, dans l'ex zone UEc
U et AU	11	clôtures	le long des voies : murs bahut pleins sur maximum 90 cm suppression autorisée si indispensable pour l'implantation de bornes de tri collectif
AU	13	aspect extérieur	> 50 % du terrain en espace de pleine terre

B.3 - Avis des personnes publiques associées

Les demandes d'avis des personnes publiques associées leur furent envoyées le 02 février 2017. Les réponses à la date du 11 mai ont été les suivantes :

Personnes publiques associées		date de l'avis	Avis		
			favorable	avec réserves, recommandations, ou demandes	défavorable
État	- Service régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	16/03/17	X		
	- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)	23/02/17		X	
	Unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement du Val-de-Marne (UTEA 94 / DRIEA)	-			
	- Trésorerie	-			
	- Direction départementale de la cohésion sociale - Direction départementale de la protection des populations	- -			
Collectivités supra-communales	- Conseil régional d'Ile-de-France	-			
	- Conseil départemental du Val-de-Marne	-			
	- STIF	-			
	- Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE) - SIVOM	028/03/17 -	X	X	
Communes	Marolles-en-Brie	-			
	Santeny	-			
	Varennes-Jarcy	-			

	Villescresnes	-			
	Mandres-les-Roses	-			
	Sucy-en-Brie	-			
	la Queue-en-Brie	-			
	Lésigny	-			
	Servon	-			
organismes consulaires	Chambre de commerce et d'industrie	-			
	Chambre d'agriculture	-			
	Chambre des métiers et de l'artisanat	-			
autres	Agence régionale de la santé	23/02/17	X		
	Agence des espaces verts	-			
	CAUE	-			
	Office national des forêts	-			

La réserve de la DRAC (Unité territoriale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne) concerne les murs de clôture protégée qui caractérisent le village. Elle propose de ne pas inclure la phrase modificative (page 21 du rapport de présentation) : "la suppression d'un mur est autorisée si elle est indispensable à la mise en place d'un dispositif de collecte des ordures ménagères par des bornes enterrées" (Cf. article 11 en zone U et AU. En effet, **la DRAC considère cette phrase comme trop laxiste**. Cependant, ultérieurement à l'envoi de son avis, pendant la durée de l'enquête, elle a proposé une rédaction qui, tout en reconnaissant la possibilité de démolition locale de clôture protégée pour une nécessité d'ordre publique, n'impose la reconstruction qu'au moins en partie.

Le SYAGE approuve la protection des espaces de pleine terre ajoutée à l'article 13 du règlement des zones urbaines, **et propose une rédaction de l'article 4** du règlement qui intègre la notion de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

Les avis exprimés n'étaient pas joints au dossier d'enquête. En effet, la procédure de modification n'exige pas que les avis des PPA soient formulés avant l'enquête publique ni qu'ils soient joints au dossier d'enquête.

C – Organisation et déroulement de l'enquête

C.1 - Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du président de l'Etablissement territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir, la présidente du Tribunal administratif de Melun, par décision n° E17000002 / 94 du 26 janvier 2017, a désigné M. Bernard Schaefer en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Périgny-sur-Yerres.

C.2 – Contacts, visites du site

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, des contacts ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et des représentants des Services de l'EPT GPSEA (Délégation relations et appui aux Territoires : Madame Adragna) – l'EPT étant autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage du projet de modification du PLU – ainsi que de la Ville de Périgny (Service urbanisme et travaux : Monsieur Colas) – la Ville ayant amorcé le processus de modification du PLU, démarche reprise sous la responsabilité de l'EPT, après le transfert de la compétence PLU au 01 janvier 2016 -.

Deux réunions ont été l'occasion pour le commissaire enquêteur de prendre connaissance des enjeux de ce projet de modification du PLU et d'organiser le déroulement de l'enquête : dates de l'enquête, des permanences.

Le commissaire enquêteur a aussi effectué une visite de la commune ; une visite complémentaire a eu lieu par la suite, au vu des observations du public.

C.3 - Modalités de l'enquête : durée, permanences

Par l'arrêté AP n°2017-005 du 13 février 2017, le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir a défini les modalités de l'enquête publique, à savoir notamment :

- > **Une durée** de 33 jours calendaires consécutifs, du lundi 6 mars au vendredi 7 avril 2017.
- > **Le siège de l'enquête** à la mairie de Périgny-sur-Yerres.
- > **La mise à disposition** du public du dossier d'enquête, pour consultation, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Périgny-sur-Yerres et à ceux de la Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements de l'Etablissement territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir (14 rue Le Corbusier à Créteil).
- > **Les modalités de formulation des observations**, propositions et contrepropositions de la part du public : soit registres, soit correspondance postale ou électronique avant la clôture de l'enquête. Il était indiqué que les registres et les correspondances seraient tenus à la disposition du public.
- > **La possibilité de demander des informations** auprès du président de l'EPT.
- > **Quatre permanences** du commissaire enquêteur, à la mairie de Périgny-sur-Yerres :
 - le lundi 6 mars de 9h à 12h,
 - le mercredi 15 mars de 9h à 12h,
 - le samedi 25 mars de 9h à 12h,
 - la vendredi 7 avril de 14h à 17h.

> **Les modalités d'établissement et de remise du rapport** du commissaire enquêteur puis de sa mise à disposition du public.

> **Les modalités de publicité** de l'enquête :

- affichage sur le territoire de la commune de Périgny, à partir de quinze jours avant le début de l'enquête jusqu'à la fin de celle-ci,
- sites internet de l'EPT et de la mairie
- avis dans deux journaux diffusés dans le département, une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.

C.4 - Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'arrêt du projet de PLU comprenait les trois pièces suivantes :

- > Le rapport de présentation des modifications et du zonage: (25 pages A4) :
 - choix de la procédure,
 - présentation des modifications et de leur justification
- > Un extrait du plan de zonage modifié (6 pages A4)
- > Trois pièces administratives (10 pages) :
 - arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête sur le projet de modification du PLU de Périgny,
 - arrêté engageant la procédure de modification du PLU de Périgny,
 - décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur.

Remarque : L'absence de changements envisagés qui auraient justifié une révision et non une modification, a eu pour conséquence l'absence de recours à l'avis de l'autorité environnementale.

Etait joint à ce dossier **un registre d'enquête**, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ces documents furent mis à la disposition du public, d'une part à la mairie de Périgny, d'autre part au siège administratif du Territoire GPSEA, pendant toute la durée de l'enquête.

De plus, à la mairie de Périgny, à la demande du commissaire enquêteur, était joint un exemplaire complet de l'actuel PLU en vigueur, avec notamment des plans à des échelles suffisamment lisibles (1 / 2 500 et 1 / 1 000).

C.5 - Publicité de l'enquête et informations

L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux :

- d'une part, dans "Le Parisien", édition du Val-de-Marne, parution du vendredi 17 février 2017, puis parution du mardi 7 mars,
- d'autre part, dans "Val-de-Marne - Info", parution du jeudi 16 février 2017, puis parution du jeudi 9 mars.

L'enquête publique a été annoncée par voie d'affichage. L'affiche était au format A2, sur fond jaune. Les affiches étaient posées sur les panneaux municipaux de Périgny, ainsi qu'à l'hôtel de ville, à partir du vendredi 17 février et pendant toute la durée de l'enquête.

Une information complémentaire a au lieu :

- dans la **publication locale** de la part de la commune : "La Feuille de Chou" de janvier, distribuée dans les boîtes à lettres entre le 16 et le 21 janvier 2017 ; il s'agissait d'une première information ;
- dans "La Feuille de Chou" de février, distribuée entre le 21 et le 26 février ; y étaient mentionnées les dates de l'enquête ;

- sur les **panneaux lumineux** de la commune à partir du vendredi 17 février ;
- sur le **site internet** de la commune à partir du vendredi 17 février,
- affichage aux arrêts de bus, à partir du vendredi 17 février.

C.6 - Ouverture et clôture de l'enquête

L'ouverture de l'enquête avait été précédée par deux réunions de préparation avec les Services de l'EPT GPSEA (Délégation relations et appui aux Territoires : Madame Adragna) et avec la Ville (Service urbanisme et travaux : Monsieur Colas) (Cf. ci-dessus).

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur le vendredi 7 avril 2017.

...La clôture de l'enquête a été suivie :

- d'une réunion avec les représentants de l'EPT et de la Ville, le vendredi 7 avril, à l'issue de l'enquête, à la mairie de Périgny
- d'une réunion avec la représentante de l'EPT, le vendredi 14 avril, pour la remise du procès-verbal de synthèse, à Marolles (Service de l'EPT),
- d'une réunion avec les représentants de l'EPT et de la Ville le vendredi 24 avril, à la mairie de Périgny, pour le recueil du mémoire en réponse,
- d'une réunion avec les représentants de l'EPT et de la Ville le vendredi 12 mai, à la mairie de Périgny, pour la remise du rapport d'enquête final.

D - Analyse du déroulement de l'enquête

D.1 - La procédure suivie

La procédure suivie relève du code de l'urbanisme pour ce qui est du dossier soumis à enquête et du code de l'environnement pour ce qui est du déroulement de l'enquête publique.

> Les éléments de procédure ont été respectés.

D.2 - Le dossier soumis à l'enquête

> Le contenu du dossier était conforme aux exigences réglementaires. Cependant la lisibilité de documents graphiques laissait à désirer, sans pour autant empêcher la prise de connaissance.

> Il semble que l'ajustement envisagé pour la zone UFb soit l'un des principaux éléments déclencheurs de ce projet de modification, et ce afin de pouvoir accueillir une activité ou un équipement dont il s'agit d'assurer de bonnes conditions de desserte. C'est aussi la dernière occasion de modifier le PLU de la commune à l'échelle communale ; à l'avenir, en effet, le PLU sera établi à l'échelle de l'ensemble du territoire GPSEA (PLUi, à savoir PLU intercommunal). Les autres points du projet de modification relèvent davantage de l'ajustement et de la mise en conformité avec les récentes évolutions du code de l'urbanisme. Cependant, il n'est pas mentionné spécifiquement dans ce projet de modification la prise en compte du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, c'est-à-dire après la dernière modification du PLU de Périgny.

D.3 - La publicité de l'enquête, l'information et la manifestation du public

La publicité de l'enquête publique s'est voulue conforme à la réglementation en vigueur :

- parution dans deux journaux locaux (Le Parisien, édition du Val-de-Marne) et Val-de-Marne - Info, selon un calendrier conforme à l'arrêté ;
- affichage sur les panneaux municipaux de Périgny.

Outre ces parutions et affichages, d'autres moyens de publicité ont été mis en œuvre.

.> La présence significative du public aux permanences et le nombre d'interventions écrites (voir plus loin) témoignent de l'efficacité de l'information mise en œuvre et de la motivation du public sur le sujet de l'urbanisme et particulièrement du PLU.

D.4 – Le déroulement des permanences

Les quatre permanences se sont déroulées à la mairie de Périgny, dans la salle du conseil. Les conditions d'accueil du public étaient favorables aux échanges ; le personnel de la mairie y a directement contribué.

La fréquentation des permanences a été la suivante :

> Permanence du lundi 6 mars (09:00 – 12:00)

Quatre personnes se sont présentées :

- Monsieur Lejeune, qui venait s'enquérir des projets de construction prévus dans la commune,
- Madame Briois-Boizand, qui venait elle aussi s'enquérir des projets de construction dans la commune et, plus précisément, sur des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en cours dans la commune,

- Madame Sarah Ouch, de la société Nexity-Domains, souhaitant connaître les intentions d'urbanisation de la commune,
- Monsieur Jocelyn N'Gabala, confronté à un problème personnel de conformité du cadastre.

> Permanence du mercredi 15 mars (09:00 – 12:00)

Sept personnes se sont présentées, dont :

- M. et Mme Bloch, venus se renseigner sur l'objet de l'enquête, notamment sur les perspectives de densification,
- M. Sort, qui a remis un courrier que le commissaire enquêteur a aussitôt inséré dans le registre.

> Permanence du samedi 25 mars (09:00 – 12:00)

Près d'une dizaine de personnes se sont présentées, dont :

- une personne venue s'informer sur un projet de construction mitoyen à son terrain et à sa propre maison et sur les modalités d'application des normes de stationnement,
- Mme Lucile Audouÿ, interrogeant sur le devenir d'un espace boisé devant sa propriété, et plus généralement sur la protection de l'environnement à Périgny, (notamment celle des zones agricoles)
- M. Kervella, venu se renseigner sur la nature des modifications envisagées et sur le sort d'un arbre isolé mentionné dans le PLU comme protégé, mais tombé lors d'une tempête (une nouvelle plantation doit-elle être effectuée ?)
- Mme Marchand, venue s'informer sur le devenir de la zone UD (centre ancien),
- M. Gossert soulignant notamment la non actualisation du fond de plan.

> Permanence du vendredi 7 avril (14:00 – 17:00)

Huit personnes se sont présentées, pour se renseigner et/ou pour porter des observations dans le registre, dont :

- Mme Fournier et M. Pisson, venus se renseigner sur les possibilités de lotir une unité foncière parentale (5 rue St-Leu) et les risques de préemption éventuels,
- Mme Briois, venue poursuivre ses recherches d'information (Cf. première permanence),
- Mme Hernandez, voulant exprimer ses craintes sur les conséquences de la préemption et son attachement à la protection de la zone où elle habite (rue des Pierreux) et plus généralement de l'ensemble de sa commune,
- M. Riston, venu s'informer sur les modifications envisagées concernant sa propriété et ses abords,
- M. Jeanes, de l'"association pour la qualité de vie sur le plateau de Brie", qui a déposé une lettre analysant les modifications envisagées

Ces permanences ont été l'occasion pour le commissaire enquêteur d'expliquer la nature et les modalités du projet de modification du PLU, et d'inciter les personnes venues s'informer de s'exprimer par écrit dans le registre.

> Ces permanences ont attiré un public relativement nombreux et varié. Elles se sont déroulées sans aucun incident.

D.5 – Remise du rapport

Le procès verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres au représentant de l'Etablissement public territorial GPSEA le vendredi 14 avril 2017 au cours d'une réunion.

Le mémoire en réponse a été remis en main propre le vendredi 28 avril 2017.

> Le délai entre la clôture de l'enquête et la remise du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur a dépassé de 5 jours le délai d'un mois initialement prévu dans l'arrêté organisant l'enquête. Ce prolongement de délai a été prévu et signalé par le commissaire enquêteur dès le 21 avril 2017. La justification en a été la diversité des observations d'une part et d'autre part le point particulier de la conformité du PLU avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

E - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête

Le présent chapitre est un dépouillement exhaustif des observations du public ; celles-ci sont rapportées de façon synthétique.

La distinction est faite entre intervention (c'est-à-dire la personne qui s'exprime) et observation élémentaire (le thème abordé). Un code de deux nombres est associé à chaque observation : le premier (de 1 à 11) correspond à l'intervention, le second (de 1 à 7) correspond aux différents thèmes abordés par chaque intervenant.

Observations recueillies sur le registre présent à la mairie de Périgny, lieu des permanences (dont des courriers au commissaire enquêteur, remis lors d'une des permanences) :

1 – M. Jack Jocelyn N'GABALA, 5 rue Paul Doumer (L 06/03/17)

1.1. Comment et quand s'effectuera la mise à jour du **cadastre** ?

2 – M. Jean SORT, Le Haut Chemin (W 14/03/17) (*lettre insérée dans le registre*)

2.1. Exposé de sa **situation personnelle** qui le conduit à vouloir et devoir vendre sa maison située en zone agricole ; il est agriculteur à la retraite.

2.2. Crainte qu'une **préemption** de la part de la SAFER soit bien inférieure au prix du marché.

3 – M. T. GOSSET, 11 rue Saint-Leu (S 25/03/17)

3.1 Les **plans** du dossier de consultation sont datés de 2007.

3.2. Une parcelle où figure un **arbre protégé**, espace boisé classé (*il s'agit du 12 rue St-Leu*) sera bientôt destiné à une nouvelle construction.

3.3. Il est surprenant que le projet soit présenté sur des **fonds de plan** datant de 2007, qui ne ressemblent en rien à l'état actuel.

4 – Mme Lucile AUDOUY, 2 place du Général de Gaulle (L 27/03/17)

4.1. Souhait que la partie de **zone agricole** située à côté de la Plaine de Mandres, nommée aussi la Fosse aux Loups, ne soit pas transformée en zone constructible, mais en espace de détente.

4.2. Il est surprenant que les **fonds de plan** datent de 2007.

5 – M. François RISTON, 4 rue de la Chaussée de l'Etang (V 07/04/17)

5.1. Selon le projet, en zone UEc, "les **hauteurs maximales** de façade et les hauteurs plafond ne pourront excéder 8m au point le plus haut, soit R+C ou R+1" (*Cf. page 17 du rapport de présentation*), alors que dans le PLU actuel les hauteurs maximales de façade sont de 7 m et les hauteurs plafond de 10 m. Le projet de modification réduit donc la possibilité d'agrandir en étage sa maison située sur la parcelle 612.

5.2. **Contre-proposition** : Hauteurs maximales de 12 m pour permettre R+1+C ou R+2.

A défaut, garder la réglementation actuelle : 10 m.

6 – M. François RISTON, 4 rue de la Chaussée de l'Etang (V 07/04/17)

6.1. Dans le PLU actuel, le périmètre de l'**espace boisé classé** (TC) en zone UEd comprend une "langue" qui touche les parcelles 614, 615, 400, 272, 273 (*à l'extrémité de l'impasse des Coteaux*). Cette langue n'a pas de sens et limite le développement de ces parcelles. Proposition : éliminer cette langue.

7 – Mme HERNANDEZ, 8 rue des Pierreux (V 07/04/17)

7.1. **Préserver l'aspect rural** de la commune ; ne pas y voir s'y implanter une urbanisation désastreuse ; ne pas construire n'importe comment ni pour n'importe quel prétexte.

7.2. Satisfaction de l'instauration d'un **espace de "jardin"** dans le futur plan de zonage.

8 – M. Jean-François JACQ, conseiller municipal, sentier des Marchés (V 07/04/17)

8.1. Zone UEb : l'article 7 stipule que la longueur de chacun des pignons ne pourra excéder 13,50 m (Cf. page 13 du rapport de présentation du projet de modification et page 23 du règlement actuel). Or l'article 10 (projet de modification) limite la hauteur à 8 m, ce qui est insuffisant si l'on considère l'addition : 0,60 m (soubassement) + 2,80 m (rez-de-chaussée) + 6.75 m (toit à 45°) = 10,15 m ; à arrondir à 10 m Il faudrait donc autoriser une **hauteur maximum** de 10 m, pour permettre une construction de R+1 ou R+C, comme c'est le cas à Boussy-Saint-Antoine, commune riveraine.

8.2. Il y a lieu de pouvoir supprimer la disposition d'un **recul obligatoire** de 5 m et d'admettre comme en centre ville (zone UD) la construction d'un pignon en limite séparative après détermination de l'alignement futur de manière à ne pas retarder les projets survenant dans cette période d'attente (Cf. article 6).

9 – ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE SUR LE PLATEAU DE BRIE, Le Moulin, ruelle aux Chevaux, représentée par son président **M. Jean Yves JEANNES**, 13 impasse des Carpeaux (V 07/04/17) (lettre insérée dans le registre)

9.1. Dans les dispositions générales, compléter les **définitions** (Cf. surface de plancher), supprimer les termes qui disparaissent.

9.2. Zone UEa : attention à la possibilité d'une extension de 30 m², quand elle a déjà eu lieu dans les années antérieures.

9.3. Zone UEa : veiller à la conservation des **espaces de pleine terre**.

9.4. Zone UEb ; très favorable à la création de **cœurs d'îlots végétalisés**.

9.5. Article 10, **hauteur maximum** de 8 m : clarifier à quoi elle s'applique (faitage, égout ?).

9.6. Article 12, **stationnement. Proposition** : Respecter les règles suivantes :

- dimension : longueur 5m, largeur 2.5 m, dégagement 5,5 m
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher, avec minimum de 2 places par logement
- des places pour visiteurs (en cas d'opération groupée).

9.7. Favorable à ce que le reliquat de **zone AU**, route de Varennes-Jarcy, soit réservé à de l'habitat de plain-pied pour personnes âgées.

Observations recueillies à l'adresse électronique <enquetepublique@gpsea.fr> :

10 – M. Guy TONNAIRE (M 21/03/17)

10.1. Il est désormais important et urgent de préciser les modalités et précautions d'installations de matériels tels que : pompe à chaleur, pompe de piscine, climatiseur, éolienne. Prévoir la nécessité de déclaration préalable pour respecter le code de la santé publique en matière de bruit (Cf. articles R 1334-31 et R 1337-7 du code de la santé publique).

11 – ASSOCIATION PARTAGE TA RUE 94 (J 30/04/17)

11.1. Doter tous les lieux publics d'arceaux pour le stationnement des vélos. Le but est de favoriser l'usage des vélos en limitant le risque de vol, et de réduire le nombre de véhicules motorisés en circulation et en stationnement. Les modalités de mise en œuvre se retrouvent dans les publications du CERTU devenu CEREMA.

* * *

Au total, le registre d'enquête (courriels inclus) a donc recueilli 11 interventions représentant 24 observations élémentaires. Le registre déposé à l'EPT à Créteil, n'a reçu aucune observation.

F – Analyse des observations du public recueillies au cours de l'enquête, par types : procès verbal de synthèse

L'analyse des 11 interventions du public représentant 24 observations élémentaires constitue le **procès-verbal de synthèse** remis par le commissaire enquêteur le vendredi 14 avril 2017, au représentant du Territoire Grand-Paris-Sud-Est-Avenir.

Cette analyse fait apparaître plusieurs catégories d'observations :

> Une première catégorie est composée des observations qui concernent directement l'enquête publique sur ce projet de modification du PLU (§1 : présentation du dossier, §2 : nature des modifications par zone). Les observations de cette catégorie appellent une réponse de la part de la collectivité dans le cadre de la présente enquête.

> Une seconde catégorie concerne d'autres observations, en lien ou non avec l'urbanisme de la commune (§3 à 5). Ces dernières observations sont citées pour pouvoir servir éventuellement dans d'autres ou de futures démarches de planification.

Les nombres indiqués en parenthèse correspondent aux numéros des observations selon le dépouillement exhaustif. Ils permettent donc de retrouver les intervenants qui se sont exprimés et les liens éventuels avec d'autres observations.

1. – Observations concernant la présentation du projet de modification

1.1. Fond de plan

Plusieurs observations (1.1, 3.1, 3.3, 4.2) interrogent ou s'étonnent sur le fond de plan cadastral des plans qui figurent dans le dossier, sur lequel sont représentées les modifications graphiques, principalement le zonage envisagé. Le fond de plan date de 2007.

Commentaire du commissaire enquêteur : En effet, sur le fond de plan ne figurent pas les constructions récentes, ce qui pour certains apparaît être une difficulté pour repérer précisément les modifications envisagées et les dispositions qui s'appliquent à une unité foncière particulière.

1.2. Définitions

Deux observations portent, l'une sur le besoin de préciser les termes utilisés dans le dossier (9.1), l'autre sur ce à quoi s'applique la hauteur (9.5).

2. - Observations concernant les dispositions du projet de modification du PLU

2.1. Pour l'ensemble des zones U et AU

Une proposition (9.6) concerne la formulation de la norme de stationnement par logement, d'une part en proposant d'imposer au moins une place par 50 m² de plancher de logement, avec un minimum de 2 places, d'autre part en imposant des dimensions minimum.

2.2. Pour la zone UEa

Une observation (9.2) attire l'attention sur la possibilité offerte d'extension de 30 m², dans le cas où une extension aurait déjà eu lieu.

Commentaire du commissaire enquêteur : Ce point nécessite en effet une précision réglementaire.

Une attention est exprimée (9.3) sur l'importance de la conservation des espaces de pleine terre

2.3. Pour la zone UEb

Deux observations (7.2, 9.4) expriment la satisfaction de la protection accrue des cœurs d'îlots végétalisés.

Une observation (8.1) conteste la hauteur maximum que le projet envisage de ramener de 10 m à 8 m ; elle argumente par un calcul fondé sur la géométrie où intervient la pente du toit à 45 °

Commentaire du commissaire enquêteur : Parmi les justifications avancées dans le projet de modification figure : "la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée". C'est néanmoins un constat d'une diminution des droits de construire, qui nécessiterait davantage d'argumentation. Il s'agit de ne pas considérer uniquement quelques parcelles isolées, mais toute la zone UEb, notamment vis-à-vis des prescriptions du SDRIF qui classe Périgny en "espace urbanisé à optimiser", avec une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Le propos vaut aussi pour les autres zones.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : il convient d'homogénéiser la hauteur maximum de la partie pleine des clôtures : 80 ou 90 cm.

2.4. Pour la zone UEc

La même considération que ci-dessus concerne la réduction de hauteur maximale qui est contestée (5.1). Une contre-proposition (5.2) porte sur 10 m voire 12 m plutôt que 8 m de hauteur maximum.

Commentaire du commissaire enquêteur : Même commentaire que ci-dessus.

3. - Observations concernant le PLU, mais pas les dispositions du projet de modification

Relativement nombreuses sont des observations qui concernent d'autres points du PLU que ceux concernés par le présent projet de modification. Elles témoignent de l'intérêt des intervenants pour le cadre de vie de leur commune. Il s'agit :

- du devenir d'un lieu où un arbre classé a été abattu (3.2),
- du périmètre de la zone agricole (4.1),
- du périmètre de la zone d'espace boisé classé en zone UEd (6.1),
- du souhait d'assouplir l'application d'un recul obligatoire d'au moins 5 m, évoqué à l'article 6 (8.2),
- de la prise en compte du bruit des installations privées motorisées (10.1),
- de la préoccupation globale de préservation du caractère rural de la commune (7.1),
- d'un souhait pour l'utilisation future de la zone AU (9.7),

4. - Observations ne concernant pas directement le PLU, mais en lien avec le cadre de vie de la commune

L'observation 11.1 émane d'une association qui souligne l'importance de la prise en compte de l'usage du vélo, notamment par la mise en place d'équipements pour le stationnement sécurisé des vélos.

5. – Autres observations

Une intervention (2.1, 2.2) concerne un cas particulier d'une personne confrontée au souhait de vente d'une maison en zone agricole et au risque de préemption.

G – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du Territoire GPSEA et de la Commune

Le mémoire en réponse figure in extenso en annexe ci-après, tel qu'il a été remis au commissaire enquêteur le 28 avril 2017.

Des éléments de ce mémoire en réponse sont repris ici, par thème ; les réponses sont accompagnées d'une appréciation du commissaire enquêteur.

Seules sont évoquées ici les observations concernant spécifiquement le projet de modification, objet de la présente enquête.

1 – Présentation du projet de modification

1.1 Fond de plan

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
Fond de plan Plusieurs observations (1.1, 3.1, 3.3, 4.2) interrogent ou s'étonnent sur le fond de plan cadastral des plans qui figurent dans le dossier, sur lequel sont représentées les modifications graphiques, principalement le zonage envisagé. Le fond de plan date de 2007.	En effet, sur le fond de plan ne figurent pas les constructions récentes, ce qui pour certains apparaît être une difficulté pour repérer précisément les modifications envisagées et les dispositions qui s'appliquent à une unité foncière particulière.	Effectivement le fond de plan cadastral n'est pas à jour, cette mise à jour devrait être opérée dans le cadre d'une révision ou d'un PLUI.

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

L'utilité d'un fond de plan cadastral à jour est indéniable et il aurait été souhaitable que sa mise à jour intervienne à l'occasion de la présente modification. Cependant le commissaire enquêteur estime que le fond de plan actuel n'empêche pas d'identifier une parcelle et de localiser les droits de construire la concernant.

1.2 Précisions

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
Deux observations portent, l'une sur le besoin de préciser les termes utilisés dans le dossier (9.1), l'autre sur ce à quoi s'applique la hauteur (9.5).		Le PLU comporte une partie « définitions » qui précise les termes utilisés et qui explique la méthode de mesure de la hauteur. Cette partie « définitions » sera conservée dans le PLU modifié.

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision

2 – Les dispositions du projet de modification

2.1 Zones U et AU

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
<p>Pour l'ensemble des zones U et AU Une proposition (9.6) concerne la formulation de la norme de stationnement par logement, d'une part en proposant d'imposer au moins une place par 50 m² de plancher de logement, avec un minimum de 2 places, d'autre part en imposant des dimensions minimum.</p>		<p>Les dimensions sont déjà imposées dans le PLU actuel et le resteront dans le PLU modifié à savoir : 5 m x 2,50 m. Concernant la norme, nous insistons sur le fait que la modification impose déjà une augmentation du nombre de places de stationnement pour les logements de plus de 150 m² (3^e place de stationnement contre deux pour tous logements dans le PLU actuel).</p>

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

Le commissaire enquêteur prend note de cette précision.

Il constate l'augmentation de la norme minimum imposée pour le stationnement résidentiel, c'est-à-dire pour le stationnement lié à la possession de véhicules. Il estime cependant que le projet urbain pour la commune nécessiterait une description explicite des moyens qui seraient mis en œuvre pour inciter à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

2.2 Zone UEa

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
<p>Pour la zone UEa Une observation (9.2) attire l'attention sur la possibilité offerte d'extension de 30 m², dans le cas où une extension aurait déjà eu lieu.</p> <p>Une attention est exprimée (9.3) sur l'importance de la conservation des espaces de pleine terre</p>	<p>Ce point nécessite en effet une précision réglementaire.</p>	<p>Les extensions de 30 m² seront comptabilisées par rapport au permis de construire initial. Ainsi, si une construction bénéficie déjà d'une extension de 10 m² au moment de l'approbation de la modification, les droits à construire restants seront de 20 m².</p> <p>L'article 13 qui impose une surface de pleine terre d'au minimum 50 % n'est pas modifié dans son taux. Seule la définition de pleine terre est précisée. L'article 13 s'appliquera.</p>

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

Le commissaire enquêteur constate que cette réponse est un amendement au projet de modification. En effet, le projet n'évoque que "la date d'approbation du présent règlement", alors que l'amendement envisagé évoque aussi la date du permis de construire initial.

Il estime que cet amendement est à intégrer explicitement dans le projet de modification.

2.3 Zone UEb

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
<p>Pour la zone UEb Deux observations (7.2, 9.4) expriment la satisfaction de la protection accrue des coeurs d'îlots végétalisés.</p> <p>Une observation (8.1) conteste la hauteur maximum que le projet envisage de ramener de 10 m à 8 m ; elle argumente par un calcul fondé sur la géométrie où intervient la pente du toit à 45 °</p>	<p>Parmi les justifications avancées dans le projet de modification figure : "la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée". C'est néanmoins un constat d'une diminution des droits de construire, qui nécessiterait davantage d'argumentation. Il s'agit de ne pas considérer uniquement quelques parcelles isolées, mais toute la zone UEb, notamment vis-à-vis des prescriptions du SDRIF qui classe Périgny en "espace urbanisé à optimiser", avec une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Le propos vaut aussi pour les autres zones.</p>	<p>Il est envisagé de revoir les dispositions et fixer une règle de 6 m gouttière / 9 m faitage dans la bande des 20 m. Au-delà, la modification (3,5 m gouttière / 7 m faitage) s'appliquera.</p>

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

D'une part, le commissaire enquêteur constate que cette réponse constitue un amendement au projet de modification. La hauteur maximum actuellement autorisée de 10 m ne serait plus ramenée à 8 m mais à 9 m (dans la zone des 20 premiers mètres). Dans le projet de modification, la justification d'une réduction de la hauteur maximum est "assurer la préservation de l'unité paysagère d'ensemble et éviter une déstructuration en hauteur des quartiers". Il apparaît plus explicitement que la réduction de la hauteur maximum vise à empêcher une configuration en R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + un comble aménagé) et ne permettait plus que R+1 ou R+C. La notion de déstructuration en hauteur est qualitative.

L'amendement rétablirait une possibilité de R+1+C, avec un comble dont la surface est dépendante de l'inclinaison du toit, tout en limitant la hauteur totale.

D'autre part, le commissaire enquêteur constate l'absence de réponse à son interrogation sur l'application des prescriptions du SDRIF qui comportent une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine pour un "espace urbanisé à optimiser" tel qu'est classée la partie urbanisée de la commune de Périgny.

2.4 Zone UEc

Rappel des observations du public (Cf. procès-verbal de synthèse)	Rappel du commentaire du commissaire enquêteur (id)	Réponse Territoire GPSEA / Ville
<p>Pour la zone UEc La même considération que ci-dessus concerne la réduction de hauteur maximale qui est contestée (5.1). Une contre-proposition (5.2) porte sur 10 m voire 12 m plutôt que 8 m de hauteur maximum.</p>	<p>Même commentaire que ci-dessus.</p>	<p>Il est envisagé de revoir les dispositions et fixer une règle de 6 m gouttière / 9 m faitage dans la bande des 20 m. Au-delà, la modification (3,5 m gouttière / 7 m faitage) s'appliquera.</p>

Appréciation du commissaire enquêteur sur la réponse :

Même appréciation que ci-dessus.

H – Annexe : Le mémoire en réponse de la part du Territoire et de la Commune :



PERIGNY-SUR-YERRES

Modification du PLU – Enquête publique

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur 20 avril 2017

L'enquête publique préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Périgny-sur-Yerres s'est tenue dans de bonnes conditions.

En application des dispositions de l'article R 123.18 du Code de l'environnement, suite à la remise du PV de synthèse de Monsieur Bernard Schaefer - commissaire enquêteur, l'ensemble des remarques des personnes publiques associées et les remarques issues de l'enquête publique ont été analysés pour produire ce mémoire en réponse.

Observation	Commentaire du commissaire enquêteur	Commentaire GPSEA / Ville / Bureau d'études
<p>Fond de plan Plusieurs observations (1.1, 3.1, 3.3, 4.2) interrogent ou s'étonnent sur le fond de plan cadastral des plans qui figurent dans le dossier, sur lequel sont représentées les modifications graphiques, principalement le zonage envisagé. Le fond de plan date de 2007.</p>	<p>En effet, sur le fond de plan ne figurent pas les constructions récentes, ce qui pour certains apparaît être une difficulté pour repérer précisément les modifications envisagées et les dispositions qui s'appliquent à une unité foncière particulière.</p>	<p>Effectivement le fond de plan cadastral n'est pas à jour, cette mise à jour devrait être opérée dans le cadre d'une révision ou d'un PLUI.</p>
<p>Deux observations portent, l'une sur le besoin de préciser les termes utilisés dans le dossier (9.1), l'autre sur ce à quoi s'applique la hauteur (9.5).</p>		<p>Le PLU comporte une partie « définitions » qui précise les termes utilisés et qui explique la méthode de mesure de la hauteur. Cette partie « définitions » sera conservée dans le PLU modifié.</p>
<p>Pour l'ensemble des zones U et AU Une proposition (9.6) concerne la formulation de la norme de stationnement par logement, d'une part en proposant d'imposer au moins une place par 50 m² de plancher de logement, avec un minimum de 2 places, d'autre part en imposant des dimensions minimum.</p>		<p>Les dimensions sont déjà imposées dans le PLU actuel et le resteront dans le PLU modifié à savoir : 5 m x 2,50 m. Concernant la norme, nous insistons sur le fait que la modification impose déjà une augmentation du nombre de places de stationnement pour les logements de plus de 150 m² (3^e place de stationnement contre deux pour tous logements dans le PLU actuel).</p>
<p>Pour la zone UEa Une observation (9.2) attire l'attention sur la possibilité offerte d'extension de 30 m², dans le cas où une extension aurait déjà eu lieu.</p> <p>Une attention est exprimée (9.3) sur l'importance de la conservation des espaces de pleine terre</p>	<p>Ce point nécessite en effet une précision réglementaire.</p>	<p>Les extensions de 30 m² seront comptabilisées par rapport au permis de construire initial. Ainsi, si une construction bénéficie déjà d'une extension de 10 m² au moment de l'approbation de la modification, les droits à construire restants seront de 20 m².</p> <p>L'article 13 qui impose une surface de pleine terre d'au minimum 50 % n'est pas modifié dans son taux. Seule la définition de pleine terre est précisée. L'article 13 s'appliquera.</p>



<p>Pour la zone UEb Deux observations (7.2, 9.4) expriment la satisfaction de la protection accrue des cœurs d'îlots végétalisés.</p> <p>Une observation (8.1) conteste la hauteur maximum que le projet envisage de ramener de 10 m à 8 m ; elle argumente par un calcul fondé sur la géométrie où intervient la pente du toit à 45 °</p>	<p>Parmi les justifications avancées dans le projet de modification figure : "la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée". C'est néanmoins un constat d'une diminution des droits de construire, qui nécessiterait davantage d'argumentation. Il s'agit de ne pas considérer uniquement quelques parcelles isolées, mais toute la zone UEb, notamment vis-à-vis des prescriptions du SDRIF qui classe Périgny en "espace urbanisé à optimiser", avec une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Le propos vaut aussi pour les autres zones.</p>	<p>Il est envisagé de revoir les dispositions et fixer une règle de 6 m gouttière / 9 m faitage dans la bande des 20 m. Au-delà, la modification (3,5 m gouttière / 7 m faitage) s'appliquera.</p>
	<p>Observation complémentaire du commissaire enquêteur : il convient d'homogénéiser la hauteur maximum de la partie pleine des clôtures : 80 ou 90 cm.</p>	<p>Nous confirmons que la règle est 90 cm de mur plein maximum surmonté d'un barreaudage vertical.</p>
<p>Pour la zone UEc La même considération que ci-dessus concerne la réduction de hauteur maximale qui est contestée (5.1). Une contre-proposition (5.2) porte sur 10 m voire 12 m plutôt que 8 m de hauteur maximum.</p>	<p>Même commentaire que ci-dessus.</p>	<p>Il est envisagé de revoir les dispositions et fixer une règle de 6 m gouttière / 9 m faitage dans la bande des 20 m. Au-delà, la modification (3,5 m gouttière / 7 m faitage) s'appliquera.</p>
<p>Relativement nombreuses sont des observations qui concernent d'autres points du PLU que ceux concernés par le présent projet de modification. Elles témoignent de l'intérêt des intervenants pour le cadre de vie de leur commune. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du devenir d'un lieu où un arbre classé a été abattu (3.2), - du périmètre de la zone agricole (4.1), - du périmètre de la zone d'espace boisé classé en zone UEd (6.1), - du souhait d'assouplir l'application d'un recul obligatoire d'au moins 5 m, évoqué à l'article 6 (8.2), - de la prise en compte du bruit des installations privées motorisées (10.1), - de la préoccupation globale de préservation du caractère rural de la commune (7.1), - d'un souhait pour l'utilisation future de la zone AU (9.7). 		<p>Ces observations sont notées mais ne peuvent pas être prises en compte, ne faisant pas partie du dossier de modification soumis à enquête publique.</p>
<p>L'observation 11.1 émane d'une association qui souligne l'importance de la prise en compte de l'usage du vélo, notamment par la mise en place d'équipements pour le stationnement sécurisé des vélos.</p>		<p>Ces observations sont notées mais ne peuvent pas être prises en compte, ne faisant pas partie du dossier de modification soumis à enquête publique.</p>
<p>Une intervention (2.1, 2.2) concerne un cas particulier d'une personne confrontée au souhait de vente d'une maison en zone agricole et au risque de préemption.</p>		<p>Une procédure de modification ne permet pas de réduire une protection au titre des zonages agricoles ou naturels.</p>