

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE D'ORSAY

Enquête concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n°11-86

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 OBJET DE L'ENQUETE

Le PLU de la commune d'Orsay a été approuvé le 6 novembre 2010. Sa mise en œuvre a révélé quelques inexactitudes, incohérences ou imprécisions qualifiées de mineures mais pouvant parfois rendre son application mal aisée. Monsieur le Maire a donc mis à l'enquête publique, le projet de modification du PLU.

Les rectifications envisagées ne concernent que le règlement. Elles sont développées dans un listing comprenant dix huit points de modifications.

Pour chaque modification envisagée, sont mentionnées les rédactions, actuelle et projetée, ainsi que la justification des changements proposés.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné pour conduire cette enquête par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles en date du 18 avril 2011.

2.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal du 10 mai 2011 prescrit l'ouverture d'une enquête, relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, de 31 jours à compter du 6 juin 2011. Il stipule que le commissaire enquêteur est à la disposition du public, en mairie, aux dates et heures suivantes :

lundi 6 juin 2011 de 9h à 12h,
samedi 18 juin 2011 de 9h à 12h,
lundi 27 juin 2011 de 14h à 17h,
mercredi 6 juillet 2011 de 14h à 17h.

2.3. Publicité de l'enquête

: L'arrêté prescrivant l'enquête a été affiché du 10 mai au 6 juillet 2011 sur le panneau d'affichage de la mairie comme l'atteste le certificat du Maire en date du 6 juillet 2011.

L'information municipale, annonçant l'enquête publique, a été affichée du 31 mai 2011 au 6 juillet suivant sur les panneaux d'affichage de la commune comme l'atteste le certificat du Maire en date du 6 juillet 2011

Les certificats d'affichage établis par Monsieur le Maire figurent en annexe.

Il a aussi fait l'objet de publications dans la presse : dans « Le Parisien » les 18 mai et 9 juin 2011 et dans « Le Républicain » les 19 mai et 9 juin 2011.

Les copies de ces publications figurent en annexe .

L'information et les documents mis à l'enquête ont aussi été publiés sur le site internet de la commune. Enfin, l'annonce de l'enquête a fait l'objet d'une mention dans le bulletin municipal du mois de juin.

2.4. Documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- L'arrête prescrivant l'enquête.

- Un document relié comprenant la note explicative et le listing des modifications proposées. Pour chaque modification, ce listing présentait la rédaction actuelle du règlement, la rédaction modifiée et la justification.

- Le règlement du PLU modifié sur lequel étaient soulignés les éléments rajoutés et mentionnés en marge les éléments supprimés.

- Les copies des publications dans la presse.

- Le registre d'enquête publique.

J'ai paraphé l'ensemble de ces documents et visité les lieux préalablement à l'ouverture de l'enquête.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Une réunion préparatoire s'est tenu en Mairie le 6 mai 2011 au cours de laquelle Monsieur Eymard, adjoint à l'urbanisme et Mademoiselle Rodriguez chef du service m'ont présenté le PLU et expliqué les modifications projetées.

Les permanences se sont tenues conformément aux dispositions de l'arrêté. Durant celles-ci j'ai reçu douze visites. A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre qui contient neuf observations dont trois sous forme de lettre..

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1. Exposé des observations du public

Monsieur Dormont

Cette modification ne concerne, selon lui, que des aspects techniques mineurs. Leur mise en œuvre apportera des clarifications. Page 116, il constate l'oubli d'un mot. Dans la définition des espaces de pleine terre, il manque le mot terre. Page 119, il estime que ce n'est pas au conseil municipal de donner un nom à une voie privée.

Monsieur Lecouturier

Il critique les dispositions de l'article 6-1-1 des zones UH et UHc qui définissent deux bandes constructibles de 5 à 25m et de 40 à 60m parallèlement à la voirie. Cette disposition lui paraît inadaptée pour les terrains nettement en biais par rapport à l'alignement. Dans ce cas, elle réduit fortement la zone constructible. D'autre part, elle ne tient pas compte de l'implantation des maisons voisines existantes qui n'étaient pas soumises à ce règlement.

Madame Viala

Elle déclare que ces aménagements du PLU sont nécessaires et très pertinents.

Monsieur et Madame Fricou

Ils attirent l'attention sur les parcelles cadastrées AB n° 123 à 132, couvertes de bois, abritant faune et flore diversifiées et situées en zone N. Ils demandent leur inscription en espace boisé classé dans le but d'éviter un déboisement et une réhausse du terrain naturel tel qu'ils ont été pratiqué chemin du bois des rames sur la parcelle AB n°76.

Association ASEOR

Après un rappel sur l'élaboration du PLU en vigueur et des commentaires sur les formes de la concertation et le sérieux des cabinets d'urbanisme, l'ASEOR émet des avis sur trois points faisant l'objet de la présente modification.

Concernant les normes de stationnement (Dispositions générales page 4 du règlement), elle estime que les règles de stationnement définies page 5 du règlement doivent être appliquées dans tous les cas. Le choix proposé entre les règles propres du PLU et la norme AFNOR qui permet d'optimiser l'espace consacré au stationnement risque de favoriser la densification.

Au sujet de la définition d'une voie (page 119 du règlement – Glossaire et définitions), la modification proposée conditionne la qualification de voie ouverte à la circulation publique automobile à l'attribution d'un nom, par délibération du conseil municipal, que ces voies soient de statut public ou privé. L'ASEOR s'interroge sur la compétence de la commune pour l'attribution d'un nom à une voie privée. L'application de cette disposition risque, selon elle, d'être qualifiée d'abus de pouvoir. Pour s'opposer à un projet il faut des arguments forts ce qui n'est pas facile vu le caractère permissif du PLU.

Enfin l'ASEOR est défavorable à la suppression du retrait de 2m par rapport au fond voisin pour les aires de stationnement, même s'il existe un mur de protection de 1,20m de hauteur comme le prévoit la modification envisagée.

Monsieur Eymard

Il répond aux objections formulées par l'ASEOR.

Concernant les normes de stationnement : La norme AFNOR est homologuée en France pour les parcs de stationnement privés. Il n'y a aucune raison pour que la commune d'Orsay en interdise l'application.

Concernant la définition d'une voie : Seules sont concernées les voies privées remplissant les conditions de l'article 3 du PLU. S'il est exact que la dénomination d'une voie n'est pas de la compétence du conseil municipal, le maire peut s'opposer au nom choisi pour des motifs d'ordre public. Si tel n'est pas le cas, le maire transmet cette dénomination aux services fiscaux assurant la mise à jour du cadastre.

Au sujet du retrait de 2m des aires de stationnement : L'obligation de retrait est très contraignante pour les terrains étroits où l'entrée du garage est souvent collée à la limite séparative !. Il est donc raisonnable de permettre le stationnement contre la limite séparative s'il existe une protection suffisante.

Monsieur et Madame Dechamps

Ils se trouvent en zone UCv et projettent de modifier l'implantation de leur clôture sur environ la moitié de sa longueur. Le muret s'élève actuellement à 1m pour une hauteur totale de la clôture de 2,50m. L'application du règlement imposerait une hauteur totale de 2m et un muret de 66cm. L'application du règlement sans tenir compte de l'existant aboutirait à un résultat inesthétique. Ils souhaitent que le PLU soit amendé pour tenir compte de ce type de situation.

Mesdames Renault

D'une part, elles font des observations concernant le projet de modification du règlement du PLU et d'autre part elles adressent au commissaire enquêteur la copie d'une lettre au maire demandant la modification de dispositions de ce PLU qualifiées d'illégales.

Observations concernant la modification du règlement.

Elles concernent à la page 112, intitulée « Glossaire et définitions », les règles d'implantation et de calcul des retraits. La modification, projeté par la commune, est de faire précéder la définition du retrait par les mots « en cas de vue directe » et dans la même phrase de remplacer le mot « construction » par « vue directe ». Mesdames Renault estiment que cette modification rend encore plus ambiguës et imprécises les règles relatives aux modalités de calcul des retraits par rapport aux limites séparatives. Elles rappellent les dispositions de l'actuel règlement et les trois possibilités de retrait figurant à l'article 7 des différentes zones. Selon elles, la règle n'est pas claire, le règlement ne précisant pas si des vues non directes peuvent être réalisées à moins de 8m de la limite séparative. Elles estiment donc que le règlement a pour conséquence de favoriser l'interprétation extensive.

Demande de modification de dispositions illégales du PLU.

Elles joignent à leurs remarques précitées la copie d'une lettre adressée au maire d'Orsay demandant la modification de qualification des portes pleines qui ne sont pas considérées au PLU comme des vues directes.

Observation anonyme

Une des modifications du règlement proposées concerne, dans le glossaire et définitions, les modalités de calcul du retrait des constructions par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Il suggère d'étendre cette précision aux articles 6 de toutes les zones pour indiquer plus clairement que la référence est l'alignement « actuel ou projeté ». Dans le même ordre d'idées,

pour le calcul de la hauteur maximum, ne pourrait-on pas préciser si la référence est la voie existante ou la voie actuelle ou projetée.

4.2 Commentaires du commissaire enquêteur

La remarque de Monsieur Dormont concernant la dénomination d'une voie privée par le conseil municipal est à rapprocher de celle de l'ASEOR concernant le même sujet et de la réponse de Monsieur Eymard à la question. A l'article 3 des différentes zones du règlement il est précisé que « *les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeublenotamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation.....* » De plus cet article définit les caractéristiques de ces voies en ce qui concerne leur largeur et le poids des véhicules qu'elles sont censées supporter. Il s'agit là de critères objectifs pour la classification des voies qui me semblent être de réels facteurs de décision. Conditionner la desserte d'une construction à un problème d'appellation me paraît ouvrir la porte à des conflits surtout s'il s'agit de voies privées. Je recommande donc de ne pas adopter la modification proposée.

Les bandes de constructibilité, contestées par Monsieur Lecouturier, ne sont soumises à aucune modification dans le dossier soumis à l'enquête. La remarque se trouve donc hors sujet. Il en est de même pour la remarque de Monsieur et Madame Fricou visant à faire inscrire des parcelles en espace boisé classé.

Je ne partage pas l'avis de l'ASEOR concernant les normes de stationnement. Le choix laissé par le PLU entre ses propres caractéristiques et les normes AFNOR(à condition de ne pas combiner les deux systèmes), me paraît judicieux. Il permet de mieux s'adapter aux différentes situations rencontrées même s'il risque de favoriser la densification ce qui, peut parfois permettre des économies d'espace ce qui constitue un des principes de base du code de l'urbanisme.

La suppression de l'obligation de retrait de 2m par rapport à la limite séparative pour les aires de stationnement me paraît une bonne disposition. Elle tient compte du bâti existant et de la faible largeur des parcelles, principalement en zone UH qui constitue la majeure partie de l'agglomération. Ignorer les voitures conduit à les retrouver dans la rue.

La remarque de Monsieur et Madame Dechamps au sujet de la hauteur des clôtures intéresse la zone UCv qui ne fait pas, à ce sujet l'objet de modification. Elle est donc hors sujet.

;

La définition contestée par Mesdames Renault énonce les caractéristiques essentielles du retrait. Ce mot, ayant en matière d'urbanisme, une signification particulière, est explicité au glossaire, page 118, au même titre que les différents termes ou sigles employés dans le règlement. La commune a souhaité préciser la définition du retrait en cas de vue directe. La page 113 définit ces vues et énumère les éléments rentrant dans cette catégorie et ceux constituant des vues indirectes. Il ne me semble donc pas qu'il y ait d'ambiguïté dans cette définition qui précise, pour les vues directes, les dispositions de l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites L. Toutefois, les vues indirectes n'étant pas traitées dans cette définition, je suggère de rajouter les mots : « en cas de vues directes » dans l'intitulé des deux paragraphes

L'ambiguïté me paraît plutôt se trouver dans la notion de perpendiculaire. «..... *tout point de la vue directe au point le plus proche de la limite séparative.....* » me paraît signifier une perpendiculaire à cette limite séparative ce qui est contradictoire avec les croquis de la page 114.

Par contre, page 112 article 6, la modification envisagée pour les modalités de calcul du retrait par rapport à l'alignement me paraît bien signifier que le retrait se détermine perpendiculairement à l'alignement.

Au sujet de cet alignement, la remarque de la personne suggérant de préciser dans tous les articles 6 que le calcul du retrait se détermine par rapport à l'alignement actuel ou projeté me paraît judicieuse. En effet, cet alignement ne se confond pas toujours avec l'emprise publique. Je partage aussi sa remarque concernant la référence pour le calcul de la hauteur maximum.

Voir ci-après conclusions et avis

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE D'ORSAY

Enquête concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n°11-86

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public m'a paru être largement informé par tous les moyens dont disposait la municipalité. Les documents mis à la disposition des visiteurs étaient clairs et concis. Les conditions d'accueil pendant mes permanences étaient satisfaisantes. Malgré cela je constate une faible participation.

Sur le fond, les modifications envisagées répondent aux critères de l'article L123-13 du CU. Il s'agit de corriger quelques inexactitudes ou imprécisions qualifiées de mineures par la municipalité.

En conséquences je donne un avis favorable à la modification du PLU.

Je recommande toutefois de ne pas conditionner la qualification de voie à un problème d'appellation. Les critères objectifs définis à l'actuel PLU me paraissent les seuls opposables. Enfin j'attire l'attention sur quelques points de rédaction que j'ai signalés dans mon rapport et qui me paraissent sources de difficultés d'interprétations. Ils concernent les règles d'implantation et le calcul des retraits en cas de vues directes, par rapport aux limites séparative, et le retrait par rapport à l'alignement.

A Verrières le Buisson, le 21 juillet 2011

Le commissaire enquêteur
Jean-Louis LANDRÉ

.....