

COMMUNE DE QUINCY-SOUS-SENART
ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°3

COMPOSITION DU DOSSIER

- A : Procès-verbal du déroulement de l'enquête
- B : Observations du public et réponses apportées par la Ville
- C : Commentaires du Commissaire Enquêteur
- Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

A - PROCES-VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est relative à la modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Quincy-sous-Sénart département de l'Essonne,

Cette enquête a été diligentée selon les décisions et documents suivants :

- délibération du Conseil municipal du 29 avril 2014 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur de la RD 330 : rue de Brunoy, rue de Combs-la-Ville et ses abords (Secteurs UB et UAa)
- délibération du Conseil municipal du 19 juin 2014 instaurant un périmètre d'étude sur la zone UM, secteurs UM et UMa
- arrêté municipal du 29 octobre 2014 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quincy sous Sénart,
- les pièces du dossier de projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique,
- la décision n° E14000062/78 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles en date du 06 octobre 2014 désignant Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur,

1. Objet de l'enquête

Le PLU de la commune de Quincy-sous-Sénart a été approuvé le 6 juillet 2010. Il a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée le 14 avril 2011 et d'une modification simplifiée le 10 mai 2012.

La 3^e modification du PLU, objet de la présente enquête, s'inscrit dans la volonté de la Commune de mettre en œuvre les objectifs du PADD dans le nouveau contexte de la loi ALUR, notamment en matière de protection et de préservation des espaces naturels, et de maîtrise de l'urbanisation.

Elle prend en compte la volonté de la population de préserver le caractère essentiellement pavillonnaire de la commune avec ses espaces naturels, et de soulager la pression foncière qui résulte des dispositions du PLU. Il faut noter que cette nouvelle modification du PLU a été l'enjeu central de la campagne électorale qui a porté la nouvelle équipe municipale aux responsabilités lors des élections municipales de 2014.

Deux périmètres d'étude ont été instaurés sur le territoire, la première en zone UB pour conforter les rues de Brunoy et de Combs-la-Ville comme axe principal de la commune en confortant la place du commerce et en permettant la réalisation de logements tout en s'intégrant dans le tissu urbain actuel, la seconde en zone UM proche de la vallée de l'Yerres pour y conforter la vocation de pôle de santé.

Les modifications portent sur :

1. La Prise en compte de la loi ALUR avec des modifications de zonage, et des modifications réglementaires visant à prendre en compte la suppression du COS et développer les objectifs de préservation de la nature de la ville et des espaces de pleine terre.
2. La Transcription des études menées dans le cadre des périmètres d'étude en application de l'article L.111-110 du Code de l'Urbanisme, en zones UAa, UB et UM
3. Des ajustements ou précisions d'écriture réglementaire

2. Composition du dossier d'enquête publique

1. Le Rapport de présentation, avec :
 - Une introduction explicitant l'objet de l'enquête,
 - La justification du Choix de la procédure de modification,
 - La présentation et la justification détaillée de chaque point de modification, ainsi qu'un comparatif permettant de visualiser chaque modification du libellé et/ou des schémas du règlement.
2. Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) relative aux zones UAa et UMa,
3. Les Plans de zonage,
4. Le Règlement, dans une version « modification de texte » faisant apparaître clairement les libellés supprimés et les nouvelles dispositions.

3. Organisation de l'enquête

1. Réunion préparatoire

Une réunion s'est tenue le 17 octobre 2014 en mairie en présence de Madame Christine Garnier - Maire, Monsieur David - Adjoint chargé de l'urbanisme et du commerce, Monsieur Navio-Tejedor, DGS, Madame Lefèvre, Urbaniste, Madame Leporcher, secrétariat Urbanisme, Monsieur Mydlarz,

*Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Quincy-sous-Sénart
Dossier TA Versailles n° E14000062/78*

Commissaire enquêteur et Monsieur Morel, Commissaire enquêteur suppléant. L'ordre du jour de cette réunion était l'exposé du contexte du projet, l'examen du dossier et la mise au point des modalités de l'enquête.

2. Arrêté d'ouverture

L'arrêté municipal du 29 octobre 2014 prescrit l'ouverture de l'enquête entre le 20 novembre et le 20 décembre 2014 inclus, et stipule que le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public en Mairie aux dates suivantes : jeudi 20 novembre de 9h00 à 12h00, lundi 1^{er} décembre de 14h00 à 17h00, le samedi 20 décembre de 9h00 à 12h00.

3. Publicité de l'enquête

L'arrêté portant ouverture de l'enquête a été affiché sur les 14 panneaux administratifs de la commune ainsi qu'en Mairie.

Une information sur l'ouverture de l'enquête a d'autre part été publiée dans le bulletin municipal, sur le panneau lumineux et sur le site internet de la ville.

Les mentions légales relatives à l'enquête publique ont été insérées dans les journaux :

- Le Parisien des 4 et 22 novembre 2014
- Le Républicain des 6 et 20 novembre 2014
- La Semaine Juridique des 4 et 25 novembre 2014.

4. Déroulement de l'enquête

1. Réunion publique

La mairie de Quincy-sous-Sénart a organisé une réunion publique d'information qui s'est tenue le mardi 4 novembre Salle Mère Marie Pia de 19h00 à 22h00. Les documents du projet de la modification n°3 du PLU ont été présentés au public par le cabinet Espace Ville, et les réponses aux questions ont été apportées par les représentants de la Mairie : Madame la Maire, Mr David, Mr Navio, Mme Lefevre et Mme Leporcher.

Cette réunion a connu une forte affluence d'environ 200 personnes (salle pleine). Les nombreuses questions et remarques formulées par l'assistance ont toutes été exprimées à nouveau lors des permanences ou dans les courriers adressés en mairie à mon attention. Il n'a pas été produit de compte-rendu de cette réunion.

2. Visite des lieux

Une visite des lieux a été organisée à ma demande le 19 novembre. Monsieur David m'a fait parcourir l'ensemble de la commune, et en particulier les zones situées dans le périmètre d'étude, les zones UH, UA et UB. J'ai pu observer les constructions en cours, les sites et l'environnement des projets de 163 logements, des projets liés à la santé et de la promotion immobilière K&B sur les terrains de Mr Bresse.

3. Tenue des permanences

Hormis la première permanence qui n'a reçu que 3 personnes, la fréquentation a été dense et continue, avec constamment plusieurs personnes posant des questions, compulsant les documents, déposant leurs observations ou attendant qu'une place se libère. La dernière permanence a été prolongée d'une heure.

4. Consultation des PPA

Le dossier de modification n°3 du PLU a été adressé le 29 octobre aux 25 Personnes Publiques Associées.

Deux réponses ont été reçues : L'ARS Ile de France adresse un avis favorable, la SNCF n'a pas de remarque à formuler.

B – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APORTEES PAR LA VILLE

Durant l'enquête, 17 observations émanant de 16 personnes ont été consignées au registre, dont un représentant des conseils syndicaux Jarcy 1 & 3, et le président de l'Association de Défense du Site de Varennes Jarcy.

De plus, 15 documents ont été adressés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, dont 9 pétitions identiques signés du président et de membres de l'association « Les amis de la liste Le bon sens pour Quincy » et un mémoire de 38 pages adressé par le cabinet d'avocats LVI Associés pour le compte de Monsieur Daniel Besse, ancien maire.

Examens et avis sur ces remarques :

Nous enregistrons plusieurs avis favorables à la modification n°3 du PLU, en raison de ses conséquences favorables pour la tranquillité des voisinages et la préservation de l'environnement. Des critiques sont aussi formulées quant aux conséquences négatives du PLU de 2010 sur l'augmentation de la pression foncière.

J'ai regroupé les observations en 10 thèmes exposés au PV de Synthèse, et des réponses ont été apportées par la commune à chacun d'eux:

1. Termes employés pour la santé et les services Homogénéiser les termes employés

Le dossier d'Orientations et le Règlement utilisent différents termes pour la même destination de zonage, qu'il conviendrait d'homogénéiser pour éviter les interprétations, notamment vis-à-vis des hauteurs de construction :

Règlement : Orientations p.8 : « établissement de services », Règlement zone UM2 : « Résidences de services » ; p.77 UM12 : « hébergement hôtelier type résidence seniors » ; p.75 UM10 : « équipements collectifs liés à la santé »

En réponse : La vocation du secteur UMA est définie dans l'OAP, à savoir du logement en accession et social, et sous la forme d'établissement de services. Le terme « établissement de services » sera utilisé dans l'OAP et à l'article 12.

Concernant l'article 10, une nouvelle rédaction est proposée qui permet à un établissement de service ou un établissement de santé de s'élever jusqu'à 12 mètres.

2. Règles de distances entre constructions, gabarits.

Ce thème est abordé dans 5 dépositions

Plusieurs personnes demandent une clarification des règles d'implantation et de gabarit des constructions (distance de 15 m entre bâtiments en zone UMa, hauteurs, limites voirie-bâtiment, distance de 30m entre propriétés, coefficients d'emprise au sol...). En effet, selon la configuration des terrains et la position des constructions existantes, la population rencontre des difficultés d'interprétation des documents.

Des projets de construction d'immeubles sont pénalisés par la réduction des gabarits.

Une personne souhaite relier des constructions situées en fond de terrain en zone UH. La définition des « annexes », limitées à 8 m² et les règles de distances ne permettrait pas cet aménagement. Ces définitions et règles méritent être clarifiées en son sens.

En réponse : La définition d'une annexe sera revue, en augmentant l'emprise au sol à 25 m², et une souplesse sera introduite pour la distance entre deux annexes ou entre annexe et construction principale.

3. Circulation et stationnement

Ce thème est abordé dans 8 dépositions.

Plusieurs personnes demandent à ce que l'imposition de construction de parkings soit portée à 2, voire 2,3 places de parkings pour la construction de logements type T4 et T5 au lieu de 1,8 place. Il est également suggéré de créer des places « extérieures ».

La rue du Petit Quincy est une impasse à une voie de circulation à l'extrémité de laquelle un projet de construction de 69 logements est déposé. Les habitants du lotissement voisin « Jarcy 1 et 3 » souhaitent que soient résolus les problèmes prévisibles de desserte et de stationnement dans cette rue.

Pour améliorer les circulations douces, il est suggéré d'imposer la création de locaux pour bicyclettes. Une proposition d'amendement de l'article 12 des zones UA, UB et UM est faite par Mr Fortin en ce sens.

En réponse : Les règles de stationnement décidées en commission d'urbanisme ne seront pas revues à la hausse. Concernant les locaux vélos, le code de l'urbanisme fixe les minima à réaliser, ce qui sera rappelé au règlement.

4. Logements étudiants

2 mentions sont faites à propos de la possibilité de construire des logements scolaires et étudiants en zone UI, en particulier pour rendre possible ces constructions en zone UIa qui en comporte déjà quelques-unes.

En réponse : dans la zone concernée, l'autorisation de logements changerait la vocation initiale de cette zone d'activité. Cette procédure pourra s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale et d'une révision du PLU. La commune privilégie actuellement de maîtriser dans l'urgence les conséquences de la loi ALUR sur la densification non maîtrisée et la dénaturation du caractère de la commune, par la mise en œuvre d'une simple modification du PLU.

Des règles spécifiques pour des résidences étudiantes en zone UI sont proposées.

5. Découpage de la zone UM

Le découpage de l'ancienne zone UM, par la création des secteurs UMa et UMb, est apprécié de façon contrastée : approuvé par les habitants de la résidence Jarcy 1 & 3, il est vivement contesté par le cabinet d'avocats LVI associés pour lequel cette modification de zonage ressortirait d'une procédure de révision et non pas une simple modification du PLU.

En réponse : La création de secteurs en zone UM est légitimée par l'analyse spécifique des caractéristiques paysagères dues à la proximité de l'Yerres. Cette zone reste conforme au PADD, avec une réorganisation des droits à construire qui relève de la procédure de modification.

6. Dérogations à l'article R123.10.1

En zones UM et UH il est précisé que, en cas de lotissement, les règles édictées sont « appréciées au regard de chacun des lots ». Cette formulation est comprise dans le sens où les règles sont susceptibles d'être modifiées au cas par cas. Il convient de clarifier ce point.

Il est aussi demandé qu'en secteur UMb, en cas de lotissement, la durée du règlement de lotissement soit spécifiée pour une durée de 30 ans.

En réponse : Le libellé « appréciées au regard de chacun des lots » résulte de la rédaction du code de l'urbanisme, auquel son interprétation doit se référer. Par ailleurs la durée du règlement de lotissement n'étant pas du ressort du PLU, ces remarques ne doivent pas être prises en compte.

7. Division des terrains d'angle

En zone UH, les règles de distance sont difficiles à interpréter en cas de division des terrains situés à l'angle de deux rues. Une proposition d'amendement à l'article UM6 visant à clarifier cette situation est proposée par Mr Fortin.

En réponse : La Ville ne souhaite pas faire d'exception de division pour les terrains d'angle, qui sont peu nombreux, car dans ce cas elle serait amenée à autoriser les divisions des terrains enclavés. Ce qui serait contraire à l'esprit de la modification.

8. Prise en compte du risque d'inondation

Il est demandé par Mr Fortin de mieux informer les habitants sur le risque d'inondation par une insertion à l'article UH2 du Règlement.

Note CE : Il faut néanmoins rappeler que le P.P.R.I. de la vallée de l'Yerres s'applique sur le territoire de la commune, et l'opportunité de l'indiquer à nouveau au Règlement de la zone UH peut être redondant.

En réponse La présence du PPRI sera rappelée dans l'article 2 des zones concernées (UH, UM et N).

9. Situation des terrains en limite de zone UB et UH

Un propriétaire de terrain situé en limite des zones UB et UH sera en situation d'être entouré d'immeubles mitoyens. Cette situation nuit à la qualité de vie et impacte la valeur de la propriété. Il souhaite déplacer les limites de ces zones.

Note CE : En toute occurrence le problème des terrains situés en limite de zone suscitera systématiquement une problématique analogue.

En réponse : Dans la mesure où un retrait est prévu pour les bâtiments de la zone UB, il n'y a pas lieu de bouger les limites de zones.

10. Révision plutôt que Modification

La Révision du PLU est revendiquée par l'association « Les ami-e-s de la Liste le bon sens pour Quincy » ainsi que par le cabinet d'avocats LVI Associés (pour le compte de Mr Besse, ancien Maire), pour des raisons différentes :

L'association « Le bon sens pour Quincy » souhaite davantage de concertation avec la population, un meilleur accompagnement du développement urbain par l'amélioration des circulations et stationnements, la modération des opérations en zone UB et UM par la mise en œuvre d'outils de renouvellement urbain comme la préemption, l'expropriation, la mise en œuvre de taxes d'aménagement...

Le cabinet LVI justifie sa demande de révision du PLU par le fait que les modifications de chaque article du Règlement, concernant les largeurs des voies et accès, les distances des constructions vis-à-vis des limites d'emprise ou entre construction, ainsi que les coefficients d'emprise au sol ou les hauteurs, constituent pour chacune d'elle et dans leur ensemble des modifications qualifiées de « substantielles ». Ces propositions de modification « remettent en cause le parti d'urbanisme défini par le PLU actuel » et « bouleversent les orientations définies au PADD », il s'agirait d'une « refonte du PLU ».

Par ailleurs ce même Cabinet LVI, au titre de la décision de non opposition et du permis de construire délivré à la SAS Kaufman & Broad le 13 février 2014, pointe les contradictions entre ce permis et le projet de modification du PLU. Il qualifie ce dernier de « grave atteinte aux droits acquis ».

En réponse : Les orientations du PADD n'étant pas changées, la procédure de modification est légitime.

C – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Certaines remarques ne me semblent pas justifiées ou ne pas rentrer dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU.

Il en est ainsi pour la demande de prise en compte du risque d'inondation, lequel ressort du PPRI et non pas du PLU ; mais aussi de la contestation de la création des secteurs UMa et UMb dans le secteur sensible de la vallée de l'Yerres: ce découpage résulte d'une analyse spécifique et est compatible avec le PADD et la procédure de modification adoptée.

Les remarques portant sur des problèmes de compréhension du libellé ou la complétude du Règlement revêtent un caractère matériel ou simplement pédagogique. La Ville y répond en prenant les dispositions de clarification nécessaires par la reprise de la rédaction de certains articles du règlement, en particulier pour les points suivants :

- Précisions apportées pour la vocation de la zone UM à recevoir des établissements de services ou de santé dont la hauteur sera limitée,
- Ajustement des dimensions des annexes permettant la construction de garage (25 m²)
- Rétablissement de la possibilité de réaliser des logements affectés à l'hébergement étudiant en zone UI,

Concernant la création de places de stationnement, les impositions de nombre de places fonction des types de logements des nouvelles constructions sont dimensionnées selon les normes. Néanmoins la Ville rencontre déjà des problèmes de stationnement, qui ne seront pas réduits par les nouvelles dispositions. Elle verra la circulation de certaines rues se densifier après construction, et il lui appartiendra de décider d'engager une réflexion globale sur cette problématique, qui ne me semble pas du ressort de la présente modification du PLU.

Quant aux demandes de division de terrains d'angle en zone UH et de déplacement de limite de zone UB-UH, si l'on peut comprendre l'intérêt des quelques particuliers concernés, elles ne seront pas satisfaites : d'une part la ville ne souhaite pas créer un déséquilibre de traitement en permettant une division aux quelques cas de terrains d'angle et pas aux terrains enclavés ; et d'autre part les bâtiments de la zone UB devant être en retrait de la limite, l'impact sur la mitoyenneté de la zone UH est réduite. Aussi n'y a-t'il pas lieu de prendre ces remarques en considération.

En dernier lieu les demandes d'engager une révision du PLU plutôt qu'une modification ne semblent pas fondées au regard des motivations et du contenu du dossier.

---oOo---

COMMUNE DE QUINCY-SOUS-SENART
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°3
ENQUÊTE PUBLIQUE du 20 Novembre au 20 décembre 2014

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique est relative à la Modification n°3 du PLU de la commune de Quincy-sous-Sénart. Cette enquête s'est déroulée selon l'arrêté municipal du 29 octobre 2014.

Avant l'enquête, une réunion publique d'information a été organisée par la commune début octobre 2014. J'ai visité l'ensemble de la commune avec Mr David, 3^e adjoint au Maire, et en particulier les divers sites objets de la modification du PLU. En fin d'enquête, 17 remarques ont été déposées au registre et 15 courriers et courriels adressés à mon attention en mairie.

L'affichage et l'information concernant l'enquête ont à ma connaissance été conformes aux prescriptions dans ce domaine, et une publication supplémentaire a été faite dans la presse. Le dossier a été mis à disposition du public sur le site web de la ville.

Rappel des modifications soumises à l'enquête publique :

- Prise en compte de la loi ALUR, par des modifications de zonage et des modifications réglementaires. Ces dernières prennent en compte la suppression du COS et développent les objectifs de préservation de la nature en ville et des espaces de pleine terre.
- Transcription des études menées dans le cadre des périmètres d'étude en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme,
- Ajustements ou précision d'écritures réglementaire.

L'enquête publique a connu une forte mobilisation, manifestée par l'affluence de la population à la réunion publique d'information et aux permanences, ainsi que par le nombre de courriers, courriels et pétitions reçues. Cette mobilisation remonte en fait aux dernières élections municipales dont le principal thème a été la modification du PLU.

Plusieurs observations sont favorables à tout ou partie du projet proposé par la commune, en particulier pour la préservation de l'environnement, des espaces naturels et la limitation des hauteurs de construction.

Deux demandes de recours à une révision du PLU émanent d'un cabinet d'avocats et d'une association. Ces demandes ne me paraissent pas justifiées eu égard au contenu du dossier.

*Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Quincy-sous-Sénart
Dossier TA Versailles n° E14000062/78*

Plusieurs remarques portent sur des points de précisions ou de clarifications du libellé du Règlement, la prise en compte du risque inondation, la création de secteurs, les parkings et la circulation, la possibilité de réaliser des logements étudiants, la difficulté de diviser son terrain, ou la mitoyenneté avec une zone de densification urbaine.

Dans ses réponses au PV de synthèse, la Ville précise les aménagements qu'elle envisage d'apporter aux articles du Règlement pour intégrer ces remarques, hormis pour les divisions, déplacement de zonage, et recours à une révision. Bien que ces aménagements ne soient pas strictement indispensables à l'acceptation du projet, ils manifestent de la volonté de la commune à trouver les meilleurs compromis pour la population. Les exclusions me paraissent justifiées.

Je recommande donc d'intégrer ces aménagements dans la version finale du Règlement.

Dans ces conditions, je considère que le projet ainsi amendé est un bon compromis pour la commune.

Je donne donc un AVIS FAVORABLE avec recommandation au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Quincy-sous-Sénart.

Fait à Milly la Forêt, le 27 janvier 2015,

Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz