

Enquête publique

du 16 octobre au 20 novembre 2024

Ce document est composé de trois parties :

A – Le rapport d'enquête

B – Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

C – Les annexes et pièces jointes

Remis en mains propres à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois le mardi 17 décembre 2024



Xavier GIVELET

Commissaire enquêteur

1-	Généralités.....	5
1-1	Cadre général du projet	6
1-2	Objet de l'enquête.....	6
1-3	Cadre juridique	9
1-3-1	Règlementation applicable au projet de Plan local d'urbanisme	9
1-3-2	Documents d'urbanisme supérieurs applicables	10
1-4	Le projet de règlement écrit	10
1-4-1	Présentation	10
1-4-2	Dispositions générales	10
1-4-3	Dispositions particulières par zone	11
1-5	Composition du dossier.....	11
2-	Concertation	13
3-	Organisation de l'enquête	16
3-1	Désignation du commissaire enquêteur	16
3-2	Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	17
3-3	Réunions.....	17
3-4	Visites	17
3-5	Information du public	17
3-5-1	Les mesures de publicité légale.....	17
3-5-2	Les mesures complémentaires.....	17
3-6	Accès au dossier d'enquête et recueil des observations	18
4-	Déroulement de l'enquête.....	18
4-1	Les permanences réalisées	18
4-2	Les réunions publiques.....	19
4-3	Les observations recueillies.....	19
4-4	La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse	19
5-	Consultation en amont de l'enquête.....	20
5-1	Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.....	20
5-2	Avis des personnes publiques associées.....	22
6-	Analyse des observations formulées pendant l'enquête.....	24
6-1	Grille thématique.....	24
6-2	Énumération des opinions exprimées par le public	29
6-2-1	Opinions exprimées verbalement au cours des permanences	29
6-2-2	Opinions exprimées par inscription sur le registre de l'enquête.....	30

6-2-3 Opinions exprimées par courriel	31
6-2-4 Opinions exprimées par courrier	32
7- Analyse des réponses formulées par le maire	33
7-1 Information du public	33
7-1-1 L'accessibilité de l'information	33
7-1-2 La qualité de l'information	34
7-2 Zonage	51
7-2-1 Modifications de zonage	51
7-2-2 Enfouissement des réseaux	58
7-2-3 Circulation	59
7-2-4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	60
7-2-5 Espaces agricoles	61
7-2-6 Gens du voyage	62
7-2-7 Classements	62
7-2-8 Règles spécifiques applicables aux ouvrages de transport public d'électricité	63
7-3 Densification	63
7-4 Hauteur des bâtiments	65
7-5 Caractéristiques des constructions	71
7-5-1 Modifications à l'intérieur d'une même zone	71
7-5-2 Lots arrières	73
7-5-3 Alignement arrière	76
7-6- Stationnement	77
7-7- Servitudes	80
7-8- Consommation de l'espace	83
7-9- Protection de la faune et de la flore	86
7-10- Protection des territoires	90
7-11- Arbres	96
7-12- Autres	98
8- Erreurs matérielles à corriger	102
GLOSSAIRE	105
LISTE DES PIÈCES ANNEXES	107
CONCLUSIONS MOTIVÉES	108
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	108
1- Objet de l'enquête publique	109
2- Déroulement de l'enquête	110
2-1 Arrêté d'ouverture de l'enquête	110

2-2 Réunions.....	110
2-3 Entretiens avec des représentants de la mairie	110
2-4 Information du public	111
2-4-1 Les mesures de publicité légale.....	111
2-4-2 Les mesures complémentaires.....	111
2-5 Composition du dossier	111
2-6 Les permanences réalisées	113
2-7 La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse	114
2-8 La participation du public	114
2-9 Les apports de l'expression du public.....	114
3- Synthèse du déroulement de l'enquête.....	115
4- Conclusions sur le projet	115
4-1 Les objectifs de la révision	115
4-2 L'établissement d'un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sur trois axes :	117
4-3 La prise en compte des documents supra communaux.....	117
4-4 Les objectifs de consommation de l'espace	118
4-5 La création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;	118
4-5 La modification de la délimitation des zones et du règlement	118
5- Synthèse des conclusions.....	122
6- Motivations.....	122
7- Avis	123

RAPPORT D'ENQUETE

1- Généralités

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois comptait 35 879 habitants en 2020¹. Le projet de PLU prévoit un rythme de production de 131 logements par an, en vue de pouvoir accueillir une population totale de près de 40 000 habitants en 2040.

Selon la légende, en 448, sainte Geneviève y aurait fait jaillir une eau miraculeuse d'une grotte que l'on peut toujours visiter aujourd'hui. La commune bénéficie également d'un important patrimoine architectural, dont plusieurs châteaux.

L'église Notre-Dame de la Dormition ainsi que le cimetière communal de Liers témoignent de la présence russe dans la commune.

Par ailleurs, la commune, qui a accueilli le premier hypermarché de France en 1963, est également le siège du plus important pôle commercial d'Ile-de-France, dans le quartier de la Croix-Blanche.

La commune est membre de la communauté d'agglomération « Cœur d'Essonne », depuis le 1^{er} janvier 2016.

Enfin, même si près de 90 % du territoire est urbanisé, la commune dispose toujours de 75 ha de bois qui rappellent la forêt de Séquigny dans laquelle ont été construites les premières habitations au temps de la Gaule romaine.

¹ Statistique INSEE citée par la DDT dans son avis.

1-1 Cadre général du projet

Par délibération du 13 octobre 2021, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois a décidé de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme afin de disposer d'un document d'urbanisme qui participe à la mise en œuvre de la politique environnementale et la réalisation de grands projets à travers les objectifs suivants :

- La préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue ;
- La maîtrise de la densité de construction ;
- La sauvegarde des éléments forts du paysage communal et la conservation de l'identité paysagère ;
- L'accompagnement et la réalisation des grands projets des prochaines années :
 - Réaménagement du pôle gare et renouvellement du site Perray-Vaucluse ;
 - Aménagements sur et autour du site de la Croix-Blanche ;
 - Revitalisation du territoire le long de la route de Corbeil ;
- Participer à la promotion et/ou à l'organisation :
 - des interactions entre les trois grandes polarités (centre-ville, pôle gare, Croix-Blanche) ;
 - de l'offre en matière d'habitat, dans le respect du PLH, et dans un objectif de mixité sociale ;
 - du développement économique : dynamiser et pérenniser l'offre commerciale de proximité, assurer des emplois locaux ;
 - des déplacements des Génovéfains ;
 - d'une meilleure attractivité des espaces verts dans un triple objectif : lutter contre les îlots de chaleur, préserver la biodiversité locale, créer des espaces de respiration ;
 - d'une dynamique de construction durable.

1-2 Objet de l'enquête

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Le PLU en vigueur avait été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 octobre 2008. Deux modifications étaient intervenues par la suite, par approbations du conseil municipal le 13 décembre 2011, et le 27 juin 2017 auxquelles a été ajoutée une modification simplifiée approuvée par le conseil municipal le 28 mai 2019.

Par délibération du 13 octobre 2021, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois a décidé de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme afin de disposer d'un document d'urbanisme qui participe à la mise en œuvre de la politique environnementale et à la réalisation de grands projets à travers les objectifs suivants :

- La préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue ;
- La maîtrise de la densité de construction ;
- La sauvegarde des éléments forts du paysage communal et la conservation de l'identité paysagère ;
- L'accompagnement, la réalisation des grands projets des prochaines années :
 - Réaménagement du pôle gare et renouvellement du site Perray-Vaucluse ;
 - Aménagements sur et autour du site de la Croix-Blanche ;
 - Revitalisation du territoire le long de la route de Corbeil ;
- Participation à la promotion et/ou à l'organisation :
 - des interactions entre les trois grandes polarités (centre-ville, pôle gare, Croix-Blanche) ;
 - de l'offre en matière d'habitat, dans le respect du PLH, et dans un objectif de mixité sociale ;
 - du développement économique : dynamiser et pérenniser l'offre commerciale de proximité, assurer des emplois locaux ;
 - des déplacements des Génovéfains ;
 - d'une meilleure attractivité des espaces verts dans un triple objectif : lutter contre les îlots de chaleur, préserver la biodiversité locale, créer des espaces de respiration ;
 - d'une dynamique de construction durable.

Par conséquent, la révision du PLU traite des sujets suivants :

- L'établissement d'un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sur trois axes :
 - o Sainte-Geneviève-des-Bois, une ville à vivre ;
 - o Sainte-Geneviève-des-Bois, un cadre de vie, ADN de la ville ;
 - o Sainte-Geneviève-des-Bois, une ville résiliente.
- La prise en compte des documents supra communaux :
 - o Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
 - o Le Schéma directeur de la région Ile-de-France – environnemental (SFDRIF-e) ;
 - o Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
 - o D'autres documents supra communaux ayant attrait à l'environnement et aux transitions écologiques et environnementales.
- La création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - o Une OAP thématique : Trame verte et bleue et adaptation au changement climatique ;
 - o Deux OAP sectorielles : quartier du vieux Perray et quartier de Liers.
- La modification de la délimitation des zones et du règlement comprenant :
 - o Des évolutions de zonage ponctuelles :
 - Classement de secteurs naturels en N ;
 - Classement du site ENEDIS en UI ;
 - Classement de secteurs d'équipement en UL ;
 - Ajustement de zonage UA/UH à la marge et au cas par cas.

- Des évolutions de zonage plus marquées :
 - Secteur Perray-Vaucluse/Gare :
 - Quartiers de Liers.
- Un dispositif réglementaire destiné à compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP, afin de :
 - Préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP ;
 - Préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pouvant être source de litige avec les riverains ;
 - Préciser la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition ;
 - Imposer une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP Trame verte ;
 - Permettre de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie ;
 - Encadrer les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP Trame verte ;
 - Préciser les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions ;
 - Préciser le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.
- Ce dispositif implique des création zones ou des modifications de règlements sur les zones suivantes :
 - UA (axes structurants de la commune) ;
 - UB (tissu ancien du quartier de Liers) ;
 - UC1 (une partie de l'ancienne ZAC des Aunettes et une grande partie des unités d'habitat groupé de la commune éparpillé sur tout le territoire) ;
 - UC2 (îlot du quartier Saint-Hubert) ;
 - UC3 (les îlots du quartier Pergaud) ;
 - UE (activités commerciales) ;
 - UG (aire d'accueil des gens du voyage) ;
 - UH1 (tissu pavillonnaire) ;
 - UH2 (lotissements pavillonnaires récents) ;
 - UI (sites de la Croix-Blanche et d'ENEDIS) ;
 - UL (aménagement de loisirs, de tourisme, d'éducation et de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectifs) ;
 - UW (emprise de la Francilienne) ;
 - 1AU (Quartiers de Liers) ;
 - AU (un secteur du quartier de Liers et un secteur du site Perray-Vaucluse) ;
 - N (espaces naturels) ;
 - Des emplacements réservés supprimés car les projets concernés ont été réalisés ou abandonnés ;
 - Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
 - Des espaces boisés classés ;
 - Des espaces paysagers classés et arbres remarquables ;
 - Des zones humides protégées.

1-3 Cadre juridique

1-3-1 Règlementation applicable au projet de Plan local d'urbanisme

Le PLU a été institué par la loi SRU (relative à la solidarité et renouvellement urbain) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

La loi « Urbanisme et Habitat » (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) en précise certaines dispositions quant au logement, qui ont été complétées par les dispositions de la loi N°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 soumet à évaluation environnementale sous certaines conditions les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

L'essentiel de la réglementation figure au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code de l'urbanisme :

- Les conditions de participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme (articles L103-1 à L103-7 et R103-1 à R104-3) ;
- L'évaluation environnementale (articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-39) ;
- Les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire (articles L111-1 à L115-6 et R111-1 à R115-1) ;
- Les dispositions spécifiques à l'Ile-de-France (articles L123-1 à L123-23 et R123-1 à R123-3 pour le SDRIF) ;
- Les obligations de compatibilité et de prise en compte (Articles L131-1 à L131-10) ;
- Les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme (articles L132-1 à L132-16 et R132-1 à R135-1) ;
- Le contenu, les effets, l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du PLU (Titre V du code, articles L151-1 à L154-4 et R151-1 à R153-22).

Le Code de l'environnement :

- Participation du public à l'élaboration des plans, programmes et projets ayant une incidence sur l'environnement (articles L121-15 à L121-21 et R121-1 à R121-29)
- L'évaluation environnementale (articles L122-1 à L122-14 et R122-14 à R122-27) ;
- Participation du public et organisation des enquêtes publiques (articles L123-1-A à L123-19-11 et R123-1 à D123-46-2).

1-3-2 Documents d'urbanisme supérieurs applicables

Le PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois doit être compatible avec :

- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération ;
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France – environnemental (SFDRIF-e) ;
- Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France, n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;
- Le Plan local de l'habitat (PLH) de Cœur d'Essonne, arrêté le 12 décembre 2019 ;
- Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de Cœur d'Essonne, arrêté le 04 décembre 2023 ;
- Les « Orientations fondamentales » du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- Les « Objectifs de gestion » du Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022.

1-4 Le projet de règlement écrit

1-4-1 Présentation

Le projet de règlement écrit comprend une partie consacrée aux dispositions générales et une autre dévolue aux dispositions particulières par zone.

14-2 Dispositions générales

Les dispositions générales concernent :

- La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols ;
- Un rappel des dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales ;
- Un rappel des dispositions de protections paysagères patrimoniales et environnementales ;
- Les règles spécifiques transversales en toutes zones.

1-4-3 Dispositions particulières par zone

Pour chaque zone, il est fait une présentation des interdictions, autorisations et autorisations sous conditions particulières pour ce qui concerne l'habitation, le commerce et les activités de service, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les équipements d'intérêt collectif et des services publics, et les exploitations agricoles et forestières.

1-5 Composition du dossier

Les documents présentés à la consultation du public étaient :

- Pièces administratives
 - Délibération du conseil municipal du 13 octobre 2021, portant prescription de la révision du PLU
 - Délibération du conseil municipal du 6 juillet 2023, prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable
- Pièces du rapport de présentation
 - Diagnostic territorial et socio-économique
 - Etat initial de l'environnement
 - Justification des choix retenus
 - Evaluation environnementale
 - Résumé non technique
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Pièces annexes
 - Liste des annexes
 - Servitudes
 - Tableau et notice des servitudes
 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - Plan de prévention des risques technologiques
 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI)
 - Arrêté d'approbation du PPRI
 - Plans du PPRI
 - Règlement du PPRI
 - Annexes sanitaires
 - Notice pour la gestion des déchets
 - Plan du réseau d'assainissement
 - Plan du réseau d'eau potable
 - Règlement d'assainissement
 - Annexes informatives
 - Cartes de bruit stratégique
 - Infrastructures ferroviaires
 - Infrastructures routières

- Opération de revitalisation des territoires (ORT) route de Corbeil
 - Diagnostic foncier
 - Fiche de Cœur d'Essonne pour les projets commerciaux
 - Note foncière commerce
 - Périmètres et enjeux Villemoisson-sur-Orge/Morsang-sur-Orge
 - Réseau de chaleur
 - Délibération du syndicat SIPPAREC
 - Plans
 - Règlement local de publicité (RLP)
 - Arrêté municipal n°24-163
 - Arrêté préfectoral du 26 mars 2024
 - Délibération du conseil municipal du 6 avril 2022
 - Plan
 - RLP approuvé
 - Prescriptions
 - Débat sur les orientations du projet
 - Bilan de la concertation
 - Limites d'agglomération
 - Rapport de présentation
 - Règlement
 - Bilan de concertation
 - Plan de zonage
 - Secteur d'information sur les sols
 - Arrêté municipal n°24-163
 - Arrêté préfectoral du 26 mars 2024
 - Plan
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Chambre d'agriculture
 - Cœur d'Essonne agglomération
 - Direction départementale des territoires
 - Département de l'Essonne
 - Commune d'Epinay-sur-Orge
 - Commission départementale de la préservation des espaces naturels
 - Compte rendu de la réunion du 11 octobre 2024
 - Avis du 11 octobre 2024
 - Direction générale de l'aviation civile
 - Fiche de servitudes T4
 - Fiche des servitudes T5
 - Fiche des servitudes T7
 - Fiche des servitudes PT2
 - GRTGaz
 - Avis du 26 juillet 2024
 - Fiche d'aide
 - Plan
 - Tableau de synthèse des distances
 - Ile-de-France mobilités
 - Courrier du 30 septembre 2024
 - Avis de septembre 2024

- Réseau de transport d'électricité (RTE)
 - Recommandations générales
 - Fiche des servitudes de type I4
 - Informations sur les données cartographiques
 - Note d'information sur les servitudes I4
 - Plaquette « Prévenir, construire »
 - Plaquette « maîtriser l'urbanisation »
 - Avis de RTE sur le projet de PLU
 - Information pour le téléchargement de données
- SNCF
 - Avis
 - Fiche sur les servitudes d'utilité publique T1
- Total Energies
 - Avis
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Bilan de la concertation
- Copie de l'insertion dans le journal « Le Parisien »
- Copie de l'insertion dans le journal « Le Républicain ».

2-Concertation

La délibération du 13 octobre 2021 du conseil municipal prévoyait l'organisation d'une procédure de concertation « associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de Plan local d'urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [qui] sera organisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public de documents d'information sur les études en cours et d'un registre pour consigner ses observations en mairie ;
- Alimentation de la page dédiée aux informations concernant le Plan local d'urbanisme sur le site internet de la mairie ;
- Publication d'articles dans le magazine municipal permettant une information du public sur les avancées du projet ;
- Conception de panneaux d'exposition ;
- Ouverture d'une « boîte mail » dédiée au Plan local d'urbanisme permettant au public de communiquer ses observations. »

La mise en œuvre effective de la concertation s'est faite sous forme² :

INFORMATIVE

- **Un dossier d'information** a été complété au fur et à mesure de la procédure et tenu à disposition du public à l'accueil de la Mairie. Les mêmes documents ont été mis en ligne sur le site internet de la commune après la première réunion publique du 8 septembre 2022.

La parution d'articles sur l'avancement de la procédure, dont le projet de diagnostic, le PADD, ..., dans les bulletins municipaux suivants :

Article de janvier 2022

Article de mai 2022

Article d'août 2022

Article de décembre 2022

Article d'avril 2023

Article de décembre 2023

Article de février 2024

La diffusion sur le site internet municipal de la délibération prescrivant la révision du PLU, le PADD débattu en conseil municipal le 6 juillet 2023, et le projet de diagnostic.

La diffusion sur les réseaux sociaux des différentes étapes franchies et des réunions organisées pour la révision du PLU.

CONTRIBUTIVE

- **Un registre** a été ouvert pour que les administrés qui le souhaitent puissent exprimer leurs attentes et leurs observations. Il a été mis à disposition du public lors de la première réunion publique puis à l'accueil de la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public. Cependant, aucune remarque n'a été notée dans le registre communal mis à disposition.
- L'envoi de courriers de la part des habitants.

² Source : Bilan de la concertation, établi par la mairie et inclus dans le dossier de consultation. Un tableau présentant le détail des contributions marquantes des participants et les réponses apportées par la commune figure dans ce bilan mais n'a pas été reproduit ici.

PARTICIPATIVE

- **Une première réunion publique** a porté sur le lancement de la procédure durant la phase de diagnostic. Elle s'est tenue le 8 septembre 2022. Elle fut organisée en lien avec les études ABC et les grands enjeux qui découlait du diagnostic et s'est poursuivie par un temps d'échange avec les personnes présentes.
- **Une deuxième réunion publique** a porté sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle s'est tenue le 14 décembre 2023, et a permis de rappeler les grands enjeux du territoire en proposant aux habitants participants le nouveau PADD en trois axes :
 - Une ville à vivre ;
 - Un cadre de vie, ADN de la ville ;
 - Une ville résiliente.

La réunion a donné lieu ensuite à un temps d'échange avec les personnes présentes.

- **La troisième réunion publique** du 11 juin 2024 a débuté par un rappel du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), puis une présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règlements écrits et graphiques. Un temps d'échange avec les personnes présentes a été tenu en prolongation de la réunion.

- **Deux ateliers de concertation organisés pour la phase Diagnostic :**

Un premier atelier a été organisé le 3 octobre 2022. L'atelier consistait, autour d'une table et à l'aide de données-clefs communales mises à disposition des habitants, à définir les atouts et améliorations à apporter à Sainte-Geneviève-des-Bois sur les thématiques des activités économiques, du cadre de vie, et des mobilités.

Un second atelier de concertation, a été organisé le 10 octobre 2022 par le « Bureau environnement IEA », sur la thématique de la Trame verte, bleue et noire communale, ainsi que sur les nuisances. L'atelier consistait, autour d'une table, à sensibiliser les habitants de Sainte-Geneviève-des-Bois et à leur demander d'identifier sur une carte des éléments naturels remarquables, des risques et nuisances, dans le but d'enrichir la connaissance du territoire.

- **Deux ateliers de concertation organisés pour la phase Projet d'aménagement de développement durables :**

Un premier atelier a été organisé le 15 novembre 2022, sur la thématique « Vie quotidienne ». L'atelier consistait, autour d'une table, à construire le futur PADD de la commune en demandant aux habitants de localiser sur une carte les enjeux autour des équipements, des commerces/services, et des mobilités.

Un second atelier de concertation a été organisé le 28 novembre 2022, sur la thématique « Cadre de vie ». L'atelier consistait dans un premier temps, autour d'une table, à demander aux habitants de localiser sur une carte les enjeux autour de la nature en ville et des paysages naturels et urbains. Dans un second temps, deux fiches de contributions étaient à remplir par les habitants pour faire ressortir leurs envies sur le devenir des quartiers pavillonnaires et des grands axes structurants de Sainte-Geneviève-des-Bois.

- **Deux ateliers de concertation organisés pour la phase Dispositif Règlementaire :**

Un premier atelier a été organisé le 18 janvier 2024, portant sur la protection des éléments naturels d'intérêt, l'amélioration et l'apaisement des espaces sensibles, et sur l'armature verte et les espaces de respiration. L'atelier consistait, autour d'une table, à réagir à des propositions de règles relatives à la préservation de l'environnement.

Un second atelier a été organisé le 1er février 2024, portant sur les quartiers pavillonnaires, les trois grands axes, et sur les transitions urbaines entre ces deux secteurs. L'atelier consistait, autour d'une table, à réagir à des propositions de règles en lien avec les thèmes de la protection de la zone pavillonnaire, de la structure commerciale le long des trois axes, et à échanger sur ce qui constitue pour les habitants une transition douce entre collectif et individuel.

De plus, en réaction à la forte demande des habitants lors des premiers ateliers, la commune a mis en œuvre des outils de concertation supplémentaires sur la thématique des arbres :

- **Une balade urbaine** a été organisée et avait pour but le repérage des arbres remarquables du territoire communal en vue de les référencer et de les protéger dans le dispositif règlementaire.

Enfin, la mise en œuvre effective de la concertation est également passée par :

- **Deux réunions avec les Personnes Publiques Associées.** Une organisée le 6 mars 2023 portant sur le diagnostic et le projet de PADD, et une autre organisée le 2 mai 2024 portant sur les projets d'OAP et le dispositif règlementaire.

- **Des réunions spécifiques** ont été organisées tout au long de l'étude avec les services de l'État, la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, le CAUE de l'Essonne, etc.

Les temps forts de la participation à Sainte-Geneviève-des-Bois se sont articulés autour des grands enjeux du territoire, mis en évidence au travers du diagnostic et du PADD. Ainsi, les ateliers ont traité des thématiques de la Trame verte, bleue, et noire ; de la préservation des quartiers pavillonnaires et du développement des trois grands axes structurants communaux. »

3-Organisation de l'enquête

3-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000044/78 du 19 juillet 2024, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M Xavier GIVELET commissaire enquêteur pour la révision du PLU de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, et M Jacques PLACE, commissaire enquêteur suppléant.

3-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte par arrêté n°24-392 du 3 septembre 2024, du maire de Sainte-Geneviève-des-Bois. La période d'enquête a été fixée du 16 octobre 2024 au 20 novembre 2024 à 12h30.

3-3 Réunions

Il n'a pas été organisé de réunion publique au cours de l'enquête publique.

3-4 Visites

Il n'a pas été organisé de visite pendant l'enquête publique. Cependant, de sa propre initiative, le commissaire enquêteur a visité plusieurs quartiers stratégiques : la rue Gabriel Péri, le quartier du Liers ainsi que les environs du Parc de la Chataigneraie.

3-5 Information du public

3-5-1 Les mesures de publicité légale

L'avis d'enquête a été publié dans le numéro du jeudi 17 octobre 2024 du journal Le Républicain, ainsi que dans le numéro du 22 octobre 2024 du Parisien.

Des affiches ont été apposées sur les tableaux d'affichage légal de la commune et ont fait l'objet d'un certificat du maire portant sur la période du 27 septembre 2024 au 28 novembre 2024 et concernant les panneaux de la place Roger Perriaud, de l'avenue Jacques Duclos, de la route de Corbeil et la place Franklin Roosevelt.

L'affichage a également été constaté par le commissaire enquêteur, place Franklin Roosevelt et rue Marc Sangnier.

3-5-2 Les mesures complémentaires

- L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois. Cette publication a été constatée par le commissaire enquêteur ;
- Le principe d'une révision du PLU avec enquête publique a été annoncé sur plusieurs pages de la revue municipale.

3-6 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait :

- Consulter
 - o le dossier d'enquête papier,
 - o le dossier dématérialisé sur un ordinateur,

à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois, 4, rue Marc Sangnier, aux jours et heures d'ouverture de la mairie :

- Lundi, mardi et vendredi : 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 18h,
- Jeudi : 8h45 à 12h30 et de 14h30 à 19h,
- Mercredi et samedi : de 9h à 12h30,

- Consulter le dossier dématérialisé sur le site internet de la ville de Sainte-Geneviève-des-Bois, à l'adresse [Accueil - La Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois](#) et télécharger des pièces du dossier,

Le public pouvait déposer ses observations, questions et propositions soit :

- En les consignnant sur le registre d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête, à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois, direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme, aux jours et heures d'ouverture précitées ;

- En les envoyant par courrier électronique (courriel) à l'adresse : urbanisme@sgdb91.com

- En les adressant par courrier postal au commissaire enquêteur à la mairie, place Roger Perriaud, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois. Ces courriers devaient parvenir avant la fin de l'enquête le mercredi 20 novembre 2024 à 12h30 pour être annexés au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a ouvert le registre le 16 octobre à 8h45, et l'a clos le 20 novembre à 12h30.

Le commissaire enquêteur a constaté que le dossier de l'enquête était bien accessible sur le site internet de la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois.

4-Déroulement de l'enquête

4-1 Les permanences réalisées

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois, direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme, 4, rue Marc Sangnier les :

- Vendredi 18 octobre 2024, de 15h00 à 18h00 ;
- Jeudi 7 novembre 2024, de 16h00 à 19h00 ;
- Mardi 12 novembre 2024, de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 16 novembre 2024, de 9h00 à 12h00.

Les horaires des permanences ont été choisis pour privilégier des périodes de disponibilité du public : vendredi après-midi, jeudi en soirée, mardi matin et samedi matin (jour de disponibilité de nombreux publics). De fait, la participation du public a été importante.

Plusieurs personnes sont venues à la permanence avec des documents, des plans pour montrer l'emplacement de leur propriété ou des photos pour faire comprendre leurs craintes.

De nombreuses observations ont été consignées sur un premier registre et il a été nécessaire d'en ouvrir un second.

4-2 Les réunions publiques

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le temps de l'enquête.

4-3 Les observations recueillies

Le commissaire enquêteur a recueilli 37 observations du public, neuf exprimées oralement lors des permanences, six consignées sur les deux registres papier mis à disposition à la mairie, 17 reçues par courriel, et cinq reçues par courrier. Toutefois, certains de ces témoignages émanaient des mêmes personnes, comme le montre le décompte détaillé ci-dessous.

Au cours des trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu 20 personnes, dont deux représentant une association créée pendant la période de l'enquête.

L'autorité environnementale a remis un rapport contenant 33 recommandations.

Douze personnes publiques ont formulé des observations.

4-4 La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse

Les registres³ ont été clos par le commissaire enquêteur, le mercredi 20 novembre à 12h30.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le jeudi 28 novembre à 7h58. L'original, en version papier a été remis en mains propres à M le maire de Sainte-Geneviève-des-Bois le vendredi 29 novembre à 17h00, en présence de M Jean-Pierre Vimard, 2^{ème} adjoint chargé de l'habitat, de l'urbanisme et de l'équilibre urbain et de la démocratie d'implication, et de Mme Catherine Dijon, directrice de l'aménagement durable et de l'urbanisme.

Le maire a répondu par un mémoire transmis par courrier électronique le 12 décembre 2024.

³ Compte tenu du nombre et de la longueur des observations formulées par le public sur le registre initial, il a été nécessaire d'ouvrir un deuxième registre.

5-Consultation en amont de l'enquête

5-1 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

Par avis daté du 16 octobre 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a formulé les recommandations suivantes :

- Préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier dans les secteurs de projet des OAP sectorielles et les secteurs de densification ;
- renforcer la démarche destinée à éviter et réduire les incidences sur l'environnement et la santé dans les secteurs d'urbanisation et de densification retenus, particulièrement dans les zones à enjeux environnementaux ou exposées à des risques sanitaires ;
- compléter le résumé non technique par des illustrations, y décrire les mesures ERC retenues ainsi que le contenu des OAP prévues ;
- mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur d'Essonne Agglomération au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités ;
- reconsidérer les choix d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs d'OAP sectorielles, à défaut d'en expliciter les motivations et d'en justifier les besoins, au regard de leurs incidences potentielles en termes de consommation d'espaces, d'artificialisation de milieux naturels et de risque d'inondation ;
- mieux justifier la réduction des espaces boisés classés dans le projet de PLU ;
- mieux justifier les protections d'espaces verts ou paysagers retenues au sein du projet de PLU au regard des caractéristiques environnementales (biodiversité, milieux et fonctionnalités écologiques notamment) des zones concernées ;
- reconsidérer les choix d'ouverture à l'urbanisation retenus dans les secteurs d'OAP au regard de la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif de la zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;
- présenter la stratégie et la trajectoire répondant à cet objectif ;
- réaliser des inventaires des zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment sur le site du Perray-Vaucluse, reporter dans le plan de zonage les périmètres de zones humides avérées et en assurer la protection dans le règlement écrit ;
- compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment dans les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation ;

- mieux décrire les impacts prévisibles sur les boisements existants dans le périmètre ou à proximité des OAP sectorielles et définir des dispositions permettant de les protéger ;
- préciser l'analyse de l'état initial de la biodiversité, en particulier en ce qui concerne la faune volante susceptible d'être présente dans les secteurs d'OAP ;
- définir des dispositions ou des orientations suffisamment prescriptives pour préserver cette biodiversité ;
- présenter dans le rapport de présentation les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) définies, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité ;
- reporter dans la cartographie de l'OAP « Trame verte et bleue » la continuité écologique identifiée entre le Parc de la Châtaigneraie et l'Orge, ainsi que l'espace naturel à préserver dans le secteur Perray-Vaucluse ;
- compléter le rapport de présentation par une cartographie des inondations historiques, notamment dans les secteurs de projet ;
- tenir compte des données connues pour définir dans le PLU, au-delà du respect du PPRi, les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement de ces secteurs pour garantir la résilience des futurs quartiers ;
- reconsidérer le projet de campus médico-social dans le secteur de Perray-Vaucluse ou, à défaut, en justifier le besoin et en définir des conditions permettant d'y éviter une aggravation des risques et d'en garantir la résilience ;
- compléter le diagnostic par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- approfondir la présentation des projets d'amélioration de la desserte en transports en commun et de l'intermodalité, notamment dans le cadre du renouvellement du secteur gare ;
- évaluer le trafic routier supplémentaire et les pollutions et nuisances associées, induits par les projets rendus possibles par le PLU ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction du trafic et des nuisances associées, engendrés par les projets ;
- évaluer rigoureusement les risques sanitaires induits par l'exposition des populations au bruit, notamment dans les secteurs d'urbanisation ou de densification ;
- proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires, en priorisant une réduction à la source et des configurations du bâti favorisant une moindre exposition fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ;
- évaluer rigoureusement les risques sanitaires induits par l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, générées notamment par le trafic routier dans les secteurs de densification ;
- proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires ;

- présenter une analyse du phénomène des îlots de chaleur et préciser la source de la carte présentée dans l'OAP Trame verte et bleue ;
- préciser les moyens mis en œuvre en vue de l'atténuation de ce phénomène, notamment à travers les principes de renaturation prévus dans l'OAP Trame verte et bleue ;
- réaliser un bilan précis des surfaces de pleine terre avant/après mise en œuvre du PLU révisé ;
- évaluer les effets du projet de PLU sur la réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains, y compris sur le long terme (horizon 2100) ;
- compléter le rapport de présentation par :
 - une présentation de la trajectoire de transition énergétique suivie par la commune en articulation avec les orientations du projet de PCAET ;
 - une évaluation précise des besoins énergétiques générés par le projet de PLU ;
 - des dispositions renforcées et plus précises en matière de développement des énergies renouvelables.

5-2 Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont produit les avis suivants :

N°	Organisme	Domaine
1	CDPENAF	Consommation d'espaces agricoles ; règlementer et justifier les destinations possibles dans le règlement dans le sous-secteur Na
2	DGAC	Rappel de la réglementation mais aucune disposition spécifique au PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois
3	GRTGaz	Rappel de la nécessité de consulter GRTgaz (adresse précisée) dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un ouvrage de gaz ; nécessité que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; un plan des canalisations à haute pression traversant la commune a été fourni afin que les servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'y rapportent soient intégrées au PLU, notamment dans le règlement des zones
4	Ile-de-France Mobilités	Absence de normes de stationnement automobile plafond pour les constructions nouvelles à usage de bureau dans le périmètre de 500 m autour de la gare RER, défaut de précision des normes de stationnement pour les vélos
5	RTE	Corriger la liste des servitudes ; indiquer les servitudes sur certaines zones précisées ; indiquer les exceptions pour RTE (p 6)
6	SNCF	Pour les zones UH1 et UL, autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires ; conserver un zonage UL unique sur l'intégralité du bâtiment voyageurs de la gare ; conserver une frange non classée en EBC le long des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU ; indiquer les coordonnées du gestionnaire des servitudes d'utilité publique
7	Total Energies	Fixer les règles d'implantation et de densité d'occupation applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de notre conduite - carte fournie
8	Chambre d'agriculture	Pas d'avis

9	Cœur d'Essonne	Localiser précisément l'enveloppe du projet, en respectant les orientations et le cadre définis par le SCOT ; compter l'espace prévu comme un espace ouvert artificialisé en densification ; retrancher les espaces de la zone AU concernés par le PPRI de l'Orge interdisant strictement toute construction à l'exception des constructions agricoles
	Cœur d'Essonne (suite)	Problème de l'interdiction des coffrets techniques dans la bande des 5 m ; hauteur des constructions
	Cœur d'Essonne (suite)	Améliorer les cartes du PADD ; le sujet des enseignes et de la signalétique semble ne pas avoir été traité dans le PLU ; hauteur et accessibilité des terrasses ; apporter des compléments sur la vacance commerciale, la problématique du stationnement, notamment pour les véhicules hybrides et électriques ; coquille à corriger page 9 du diagnostic socio territorial ; erreur à corriger p 101 de l'état initial de l'environnement ; actualiser le rapport de présentation ; actualiser les perspectives d'évolution du réseau ferré ; mettre à jour certaines données du diagnostic (rapport de présentation p 52 à 61) ; voir les propositions de formulations en annexe du courrier
	Cœur d'Essonne (suite et fin)	Améliorations à apporter pour ce qui concerne les OAP ; précisions à apporter au règlement dans les domaines de la "gestion incendie", "déchets", "voirie"
10	DDT	Accueil des gens du voyage
	DDT (suite)	Information insuffisante quant à la consommation d'espace naturel portée sur le PAD
	DDT (suite)	Erreurs dans le calcul de l'espace consommé sur le site de Perray-Vaucluse ; nécessité d'une OAP
	DDT (suite)	L'OAP du quartier du Liers doit être comptabilisée dans le bilan de consommation de l'ENAF
	DDT (suite)	Informations insuffisantes sur l'OAP thématique
	DDT (suite)	Insuffisance de l'information sur la programmation des logements dans les OAP sectorielles
	DDT (suite)	Nécessité d'un schéma présentant, pour l'ensemble de la commune, les différentes possibilités de clôture permettant le passage de la faune sous réserve des prescriptions spécifiques du PPRI Orge-Salmouille
	DDT (suite)	Joindre le plan du réseau en eau potable ainsi qu'une estimation des capacités en eau potable améliorée par la mise en place de mesures adéquates
	DDT (suite)	Bien identifier l'implantation des futurs bâtiments prévus sur le site de Perray-Vaucluse, en raison de la présence d'une zone orange qui interdit toute construction nouvelle dans cette zone qui fait office d'expansion de crue
	DDT (suite)	Nécessité de préciser les mesures prises pour réduire la pollution sonore
	DDT (suite)	Une cartographie des risques sanitaires (bruit, air, pollution de sol) devrait être superposée à celle des secteurs d'aménagement
11	Département de l'Essonne	Nécessité d'apporter de nombreux compléments ou mises à jour dans le dossier Imposer la réalisation de clôtures perméables à la petite faune, signaler l'itinéraire « Chasses du Roy ». Encadrer les formes architecturales consommatrices de sol.
12	Commune d'Épinay-sur-Orge	Avis favorable

6-Analyse des observations formulées pendant l'enquête

6-1 Grille thématique

Les colonnes du tableau ci-dessous distinguent :

- Les opinions déposées par le public
 - Verbalement au cours des permanences
 - V1 : Anonyme
 - V2 : M et Mme AUCHENE
 - V3 : M Sevket UZUN
 - V4 : MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT
 - V5 : Association « SGDB En Harmonie »
 - V6 : Mme FOURNIER
 - V7 : Anonymes
 - Sur le registre papier :
 - RP1 : Mme MONCEAU
 - RP2 : M. BOBOT
 - RP3 : M et Mme AUCHENE
 - RP4 : MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT
 - RP5 : Mme FOURNIER
 - RP6 : M DIARD
 - Par courriel
 - CE1 : Mme Frédérique PECHEUX
 - CE2 : M Philippe PAUTROT
 - CE3 : M Sevket UZUN
 - CE4 : M Philippe LE FUR
 - CE5 : M Philippe ADNET
 - CE6 : MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT
 - CE7 : M MECHINEAU
 - CE8 : M MAKKI
 - CE9 : M DELMAESTRO
 - CE10 : Association « SGDB En Harmonie »
 - CE11 : M BOIRAL
 - CE12 : M PAPINI
 - CE13 : M LAGARDE
 - CE14 : M ROCHE
 - CE15 : M REGNARD
 - CE16 : M TATA
 - CE17 : Mme LO GIUDICE
 - Par courrier
 - CP1 : M et Mme AUCHENE
 - CP2 : M et Mme MECHINEAU
 - CP3 : M JANNIN
 - CP4 : MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMOT
 - CP5 : M et Mme REGNARD

- Opinions exprimées par les PPA
 - PPA1 : CDPENAF
 - PPA2 : DGAC
 - PPA3 : GRTGaz
 - PPA4 : Ile-de-France mobilités
 - PPA5 : RTE
 - PPA6 : SNCF
 - PPA7 : Total Energies
 - PPA8 : Chambre d'agriculture
 - PPA9 : Cœur d'Essonne
 - PPA10 : DDT
 - PPA11 : Département de l'Essonne
 - PPA12 : commune d'Epinay-sur-Orge

Les avis exprimés par la MRAE sont étudiés séparément.

Ces opinions ont été regroupées en 12 thèmes. Certaines observations concernent plusieurs thèmes.

		V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	RP1	RP2	RP3	RP4	RP5	RP6	CP1	CP2	CP3	CP4	CP5
1	Information du public																		
2	Zonage				X					X		X				X	X	X	
3	Densification																		
4	Hauteur des bâtiments		X								X				X	X			X
5	Caractéristiques des constructions (dont lots arrières)	X		X		X		X	X		X			X	X	X			X
6	Stationnement																		
7	Servitudes																		
8	Consommation de l'espace																		
9	Protection de la faune et de la flore																X		
10	Protection des territoires																X		
11	Arbres					X				X					X				
12	Autres						X						X	X					

Enquête publique n° E24000044/78 pour la révision du PLU
de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé

		CE 1	CE 2	CE 3	CE 4	CE 5	CE 6	CE 7	CE 8	CE 9	CE 10	CE 11	CE 12	CE 13	CE 14	CE 15	CE 16	CE 17
1	Information du public			X	X	X												
2	Zonage	X	X			X	X											X
3	Densification				X	X												
4	Hauteur des bâtiments									X		X	X	X		X		
5	Caractéristiques des constructions (dont lots arrières)			X						X	X	X	X	X				X
6	Stationnement									X								
7	Servitudes																	
8	Consommation de l'espace				X	X												
9	Protection de la faune et de la flore					X									X			
10	Protection des territoires														X			
11	Arbres					X					X							
12	Autres					X						X	X					

		PPA 1	PPA 2	PPA 3	PPA 4	PPA 5	PPA 6	PPA 7	PPA 8	PPA 9	PPA 10	PPA 11	MRAE
1	Information du public						X			X	X	X	X
2	Zonage	X				X	X			X	X		X
3	Densification												X
4	Hauteur des bâtiments									X			
5	Caractéristiques des constructions (dont lots arrières)						X						
6	Stationnement				X								
7	Servitudes			X		X	X	X			X		
8	Consommation de l'espace										X		X
9	Protection de la faune et de la flore										X	X	X
10	Protection des territoires									X	X		X
11	Arbres										X		X
12	Autres									X			X

Enquête publique n° E24000044/78 pour la révision du PLU
de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé

6-2 Enumération des opinions exprimées par le public

Les opinions ont été formulées de la manière suivante :

6-2-1 Opinions exprimées verbalement au cours des permanences

Permanence du 18 octobre

N°	Nom	Domaine
1	Anonyme	Conteste l'interdiction des lots arrières
2	M et Mme AUCHENE	Règlementation dans une zone, à propos de la hauteur des bâtiments
3	M Sevket UZUN	Règlementation à l'intérieur d'une zone

Permanence du 7 novembre

N°	Nom	Domaine
1	MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT	Contestation d'un changement de zone
2	M Alexandre TOUROVEROFF, président de l'association « SGDB En Harmonie » en cours de création	Contestation de l'interdiction des lots arrières
3	M Sevket UZUN et Mme X (sa fille)	Règlementation à l'intérieur d'une zone

Permanence du 12 novembre

N°	Nom	Domaine
1	Mme Luisa FOURNIER	Signale le préjudice subit en raison d'un changement de réglementation qui a permis l'édification d'un immeuble important à côté de son pavillon

Permanence du 16 novembre

N°	Nom	Domaine
1	Plusieurs représentants de l'association « SGDB En Harmonie »	Interdiction des lots arrières, problème des logements collectifs édifiés à proximité de pavillons, recensement des arbres
2	Deux autres personnes	Lots arrières

6-2-2 Opinions exprimées par inscription sur le registre de l'enquête

Ne sont mentionnés ci-dessous que les messages qui ne figurent pas dans les tableaux concernant les courriels et courriers.

Premier registre

N°	Nom	Date	Domaine
1	Mme MONCEAU	17 octobre	Question sur la hauteur des portails et portillons en zone UH1
2	M BOBOT	18 octobre	Question sur les zones UH qui deviennent UL Demande que le recensement des arbres soit complété
3	M et Mme AUCHENE	18 octobre	Demande de précisions sur la zone UA1
4	M et Mme PETIJON, M et Mme AIT KHELIFA et M et Mme ROUSSEAU	7 novembre	Contestation d'un changement de zone
5	Mme Luisa FOURNIER	8 novembre	Fait état de la baisse de l'ensoleillement en raison de l'urbanisation

Deuxième registre

N°	Nom	Date	Domaine
1	Roland DIARD	19 novembre	Demande le maintien de l'interdiction des lots arrières

6-2-3 Opinions exprimées par courriel

N°	Nom	Date	Domaine
1	Frédérique PECHEUX	17 octobre	Délimitation des zones
2	Philippe PAUTROT	18 octobre	Délimitation des zones
3	Sevket UZUN	19 octobre	Modification du règlement à l'intérieur d'une zone
4	Philippe LE FUR	29 octobre	Questions générales portant notamment sur la réglementation à l'intérieur de plusieurs zones
5	Philippe ADNET	6 novembre	Nombreuses observations, notamment sur la répartition des zones et la réglementation à l'intérieur des zones Quatre documents ont été joints à ce courriel
6	Maryse ROUSSEAU	12 novembre	Courriel signé par six personnes : M et Mme ROUSSEAU, M et MME AIT KHELIFA, M et Mme PETIJON, sur une question de délimitation des zones
7	Gilles MECHINEAU	14 novembre	Voir courrier
8	Marc MAKKI	15 novembre	Voir courrier
9	Olivier DELMAESTRO	15 novembre	Règlement à l'intérieur de zones
10	Alexandre TOUROVEROFF, de l'association « SGDB En Harmonie »	15 novembre	Voir courrier et diaporama joint
11	Philippe BOIRAL	17 novembre	Observation sur les constructions en énergie renouvelable, et règlement à l'intérieur de zones
12	Fabrice PAPINI	17 novembre	Mêmes observations que M BOIRAL
13	Stéphanie et Xavier LAGARDE	16 reçu le 18 novembre	Suite à une visite lors de la permanence de samedi 16 novembre Contestation des dispositions prévues pour les lots arrières.
14	David ROCHE	19 novembre	Demande la prise en compte du coefficient biotope CBS pour fixer la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.
15	Josselin REGNARD	19 novembre	Demande que les dispositions prises pour limiter la densification ne puissent être contournées par d'autres dispositions permettant l'extension ou la surélévation de bâtiments
16	Denis TATA	19 novembre	Demande de modification de la réglementation portant sur la zone UA
17	Maria LO GIUDICE	19 novembre	Soutient l'interdiction des lots arrières.

6-2-4 Opinions exprimées par courrier

N°	Nom	Date	Domaine
1	M et Mme Marc AUCHENE	20 octobre	Demande de précisions sur le règlement des zones UA1 et UH1 Demande sur la gestion des arbres Quatre annexes étaient jointes au courrier
2	M et Mme Gilles MECHINEAU	14 novembre	Modification du règlement à l'intérieur d'une zone Demande de protection des zones pavillonnaires en général et notamment à propos de l'installation de balcons
3	Jean-Luc JANNIN	15 novembre	Avis de la commission locale de l'eau (CLE) du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette Diverses demandes pour la protection des cours d'eau et des zones humides
4	MM ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT	14 novembre	Délimitation des zones Envoyé en recommandé avec accusé de réception.
5	Josselin et Cécile REGNARD	19 novembre	Demandent que les dispositions prises pour limiter la densification ne puissent être contournées par d'autres dispositions permettant l'extension ou la surélévation de bâtiments (idem courriel envoyé à la même date)

7-Analyse des réponses formulées par le maire

7-1 Information du public

Des observations ont été formulées sur l'accessibilité de l'information d'une part et sur la qualité de l'information d'autre part.

7-1-1 L'accessibilité de l'information

L'accessibilité du dossier de l'enquête sur le site internet de la ville :

A l'occasion des permanences, plusieurs personnes ont fait état de difficultés d'accès au dossier par le site internet de la ville. A plusieurs reprises, le commissaire enquêteur a été amené à montrer lui-même le cheminement à suivre pour trouver les informations recherchées.

Commentaires ou réponse du maire :

Le service était également à disposition du public pour guider vers le document. Par ailleurs des informations ont été communiquées sur les réseaux sociaux de la ville et le journal municipal.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme la réponse du maire.

CE4 - M Philippe LE FUR :

Où peut-on avoir accès au diagnostic du territoire et ses conclusions ?

Réponse du maire, formulée pendant l'enquête :

Vous trouverez ces informations sur le site de Cœur d'Essonne Agglomération

Nouveau commentaire ou réponse du maire, le cas échéant :

Il s'agissait d'un questionnement auquel la ville a répondu et non d'une remarque liée à l'enquête publique

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-1-2 La qualité de l'information

CE5 - M ADNET :

« Le PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois a été réalisé avec des données de 2018 de l'INSEE alors que des données plus récentes sont disponibles, celles de 2021 plus fiables, on apprend que pour cette ville le nombre de logements vacants a triplé en trois ans, et que cette ville construit trop de logements alors que la population stagne, et que la natalité a tendance aussi à diminuer. »

« [...] il est nécessaire de revoir l'urbanisation pas claire dans ce PLU Avenue Niémen, avec le déclassement d'une maison en immeuble au sein du Parc de la Châtaigneraie, pourtant le Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois avait dit qu'en face le pavillonnaire de Saint-Michel-sur-Orge, il n'y aura pas d'immeuble. »

[...]

« Pour le volet mur en meulière, brique ancienne, il y a beaucoup de recensements à faire, le PLU mérite qu'il soit prolongé en durée de 6 mois, car très incomplet, et que soit intégré le nouveau SDRIF-E. »

[...]

« Conclusion : j'émet un avis réservé sur ce PLU, demande que soit prolongé de 6 mois cette révision de ce PLU afin d'intégrer de nombreuses remarques des PPA, et dans cette enquête publique, de lancer l'étude des murs remarquables à classer au PLU, d'intégrer une dizaine d'emprises réservées au lieu de deux, de prévoir moins de constructions de logements car natalité en baisse et de plus en plus de logements vacants... »

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant les données INSEE, au moment de l'élaboration du diagnostic les données INSEE disponibles étaient celles de 2018.

Les documents supra communaux imposent de poursuivre la production de logements qui se fera essentiellement le long des trois axes structurants de la ville. Le nouveau SDRIF-e, adopté par la Région Ile-de-France le 11 septembre 2024 et qui devrait prochainement être approuvé par décret, ne s'applique pas directement au PLU, ce dernier devant être compatible avec le SCoT de Cœur d'Essonne agglomération actuellement en vigueur. Toutefois, Le PLU est d'ores et déjà compatible avec le futur SDRIFe comme indiqué dans les justifications des choix (pièce 2.3 du PLU).

Le zonage sur l'avenue Régiment Normandie-Niemen a été adapté à la situation réelle dans une volonté de cohérence. La zone pavillonnaire reste protégée notamment par la mise en place dans les règles de la zone UA d'un épannelage lorsqu'une parcelle jouxte la zone UH.

Plusieurs remarques des PPA ont été intégrées. Aussi, il n'apparaît pas utile de prolonger de 6 mois la procédure. Il n'a pas été prévu de classer les murs remarquables mais plutôt d'inciter les propriétaires à les préserver. Les emplacements réservés proposés ne sont pas retenus, la ville n'ayant à ce stade pas de projets sur ces sites. Enfin, lorsque l'on examine les chiffres des demandeurs de logement, on constate plutôt la nécessité de réaliser de nouveaux logements, tout en restant mesuré dans la densification, ce qui est et a toujours été le cas sur le PLU de la ville de Sainte-Geneviève-des-Bois. La commission locale de l'eau (CLE) du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Orge-Yvette, n'a pas été associée en tant que personne publique en amont de la procédure. Néanmoins, son président, Jean-Luc JANNIN a formulé un avis dont plusieurs composantes portent sur la qualité de l'information.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CP3 – M JANNIN :

Document : « Etat initial de l'environnement » (EIE)

- page 24 : il conviendrait de préciser que le SAGE est actuellement en révision ;
- page 54 : étude régionale de la DRIEAT Ile-de-France : il conviendrait de mettre à jour ce paragraphe, les enveloppes d'alerte étant classées aujourd'hui en 4 catégories, A, B, C ou D.

Document : « Plan d'aménagement et de développement durable » (PADD)

- Page 19, l'objectif de protection des zones humides identifiées pourrait correspondre à l'objectif « **Favoriser la reconquête de la biodiversité au sein des espaces naturels en développant les trames vertes et bleues** », plutôt que « **Protéger et valoriser la ressource en eau** ».
- Troisième axe « Un territoire résilient » pages 19, 20 et 21 ; la CLE du SAGE valide les objectifs énoncés.

Document : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP du quartier de Liers

La source/étude qui a permis d'identifier la zone humide citée page 7 devrait être précisée car elle n'apparaît ni sur l'inventaire du SAGE, ni sur celui de la DRIEAT.

OAP Trame verte et bleue

La CLE du SAGE valide les objectifs présentés.

Page 36 (orientation G.2) « Favoriser l'infiltration des eaux à ciel ouvert », la CLE du SAGE recommande d'employer l'expression « **techniques fondées sur la nature** » dans ses orientations, qui est une notion couramment utilisée en aménagement.

Document « Règlement écrit et graphique »

A la page 28 « Eaux pluviales »

« Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

*Pour information, et sauf cas spécifiques ou dérogations inscrites au règlement d'assainissement communautaire, **tout rejet en milieu naturel direct, au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties des terrains qui sont de pleine terre, constitue la règle générale** »*

La rédaction de la partie soulignée est confuse voire contradictoire avec ce qui est demandé en terme de gestion des eaux pluviales.

*« Les rejets directs en milieu naturel doivent être proscrits.
L'infiltration à la parcelle doit être priorisée. »*

La CLE du SAGE demande de corriger la partie soulignée.

Document « Règlement écrit »**Lexique p 160 :****« Pleine terre (espace vert de pleine terre)**

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,40 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1,40 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

L'intégration de tout revêtement ou surface artificialisée, même perméable ou limitée en largeur, ne peut être acceptée dans la définition généralement admise de pleine terre, qui correspond seulement à un sol « naturel » ».

La CLE du SAGE demande de corriger la définition de pleine terre en retirant les termes soulignés.

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant l'état initial de l'environnement : les deux remarques seront reprises dans le document final.

Concernant le PADD : l'objectif de protection des zones humides identifiées sera intégré comme proposé à : *Favoriser la reconquête de la biodiversité au sein des espaces naturels en développant les trames vertes et bleues.*

Concernant l'OAP de Liers et plus précisément la zone humide, il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée.

Concernant l'OAP TVB, la modification proposée sera réalisée.

Concernant la page 28 relative à la rédaction sur les eaux pluviales et afin d'éviter toute confusion, il ne sera maintenu que la mention : tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Concernant la définition de la pleine terre, cette définition n'est pas écrite d'un point de vue scientifique mais dans le cadre d'un calcul pour les demandes d'autorisation d'occuper les sols. La définition ne sera par conséquent pas modifiée.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA6 – SNCF :

La SNCF demande que l'identification et les coordonnées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer figurent au PLU.

Commentaires ou réponse du maire :

La remarque de la SNCF est prise en compte et les éléments demandés seront intégrés au PLU

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur d'Essonne Agglomération au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les services de la commune se sont engagés à satisfaire cette demande, en particulier par la création d'une OAP sur le secteur de Perray-Vaucluse.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

L'OAP est en cours de réalisation, en lien également avec la DDT et elle sera intégrée au PLU pour son approbation. Par ailleurs le rapport de présentation sera modifié pour mieux justifier la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cœur d'Essonne agglomération.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA9 – Cœur d'Essonne :

Le PLU doit localiser avec précision l'étendue territoriale et la localisation prévues pour l'aménagement du pôle santé sur le site de Perray-Vaucluse.

Ce site n'est pas à proprement parler un espace naturel agricole et forestier (ENAF), mais un espace ouvert artificialisé en densification et devrait être comptabilisé comme tel dans le rapport de présentation.

« Par ailleurs, il est nécessaire de retrancher les espaces de la zone AU concernés par le PPRI de l'Orge interdisant strictement toute construction à l'exception de constructions agricoles, ce qui garantit que l'urbanisation du secteur Perray-Vaucluse incluant les zones ULs, AU et UG sera strictement inférieure, à terme, à 15ha, et permet de conforter la compatibilité avec le SCoT de Cœur d'Essonne agglomération. »

PPA10 – Direction départementale des territoires :

Considère que la zone ULs, première phase du projet pour l'accueil du campus de santé, s'étend sur une superficie de 1,3 hectare, qui s'ajoute aux 15 hectares identifiés au sein du SCoT. Par conséquent la surface totale utilisée pour le projet sera de 16,3 ha au lieu de 15 ha.

Observation du commissaire enquêteur :

Il conviendrait de clarifier la consommation d'espace prévu pour le projet sur le site de Perray-Vaucluse.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

La rédaction sera ajustée au regard des éléments identifiés par Cœur d'Essonne Agglomération et par la DDT sur la consommation d'espaces, qui comporte effectivement des erreurs dans la version arrêtée. Il est également prévu que des précisions seront apportées au dispositif réglementaire et en particulier via la création d'une OAP sur le secteur de Perray-Vaucluse.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

PPA9 – Cœur d'Essonne :

« Les principes du Plan Guide pourraient faire l'objet d'une légende plus poussée sur les cartographies du PADD, illustrant ces différentes orientations et leurs récentes avancées. Les cartes du PADD, en ce qui concerne la zone de la Croix-Blanche, pourraient ainsi faire apparaître les liaisons attendues vers la ville, la future zone Val Vert/Croix-Blanche, ou encore la Gare routière, et avec une légende plus vivante illustrant les différents principes de renaturation et de développement des énergies renouvelables.

Le sujet des enseignes et de la signalétique semble d'autre part ne pas avoir été traité dans le PLU. »

Commentaires ou réponse du maire :

Il s'agit d'éléments trop précis à l'échelle d'une cartographie PADD, toutefois, le Plan guide sera annexé au PLU à titre d'information.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA9 – Cœur d'Essonne :

Les études réalisées à la demande de Cœur d'Essonne sur les problématiques commerciales, et notamment le diagnostic du futur « Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique », pourraient compléter les documents du PLU, tout particulièrement en ce qui concerne la vacance commerciale et le stationnement.

Commentaires ou réponse du maire :

Les études peuvent être intégrées au PLU en annexe.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA9 – Cœur d'Essonne :

En page 92 du règlement, l'expression « installations des Gens du Voyage », pourrait être remplacée par « équipements destinés aux Gens du Voyage », pour éviter toute confusion avec les installations illicites des résidences mobiles.

D'autres recommandations ont été produites en ce qui concerne :

- la ventilation des constructions (page 29 du règlement) ;
- le schéma d'installation des panneaux solaires (page 192 du règlement) ;
- l'isolation thermique par l'extérieur (page 22 du règlement) ;
- une coquille à corriger (page 9 du diagnostic socio territorial) ;
- une erreur à la page 101 de l'état initial de l'environnement ;
- l'élaboration du plan des mobilités en Ile-de-France pourrait être évoquée (page 25 des justifications des choix retenus) ;
- le chapitre sur les perspectives d'évolution du réseau ferré mériterait d'être actualisé (page 54 du diagnostic) ;
- certaines données du diagnostic devraient être mises à jour (page 52 à 61) ;
- la présentation du pôle gare, en page 10 du PADD, devrait davantage mettre en valeur l'objectif de confortation du pôle ;
- la présentation du projet de requalification de la Croix-Blanche pourrait mettre en valeur l'enjeu de connexion et de requalification des espaces publics et l'amélioration de la circulation des piétons et des vélos.

Commentaires ou réponse du maire :

La formulation page 92 sera reprise conformément à la préconisation de CDEA. Le reste des remarques évoqué ci-dessus sera repris dans le PLU. Concernant le dernier point sur le projet de requalification de la Croix-Blanche, ces éléments sont trop précis pour intégrer le PADD qui a vocation à exprimer les grandes lignes du projet de territoire à l'échelle de la ville. Cette dernière remarque ne sera donc pas intégrée au PADD.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT estime que la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), concernant le site Perray-Vaucluse, est nécessaire.

Commentaires ou réponse du maire :

La mise en place d'une OAP sur le site de Perray Vaucluse est en cours d'élaboration en lien avec les services de la DDT et elle sera intégrée au PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10 – Direction départementale des territoires :

Demande que la continuité écologique entre le Parc de la Chataigneraie et l'Orge, d'une part, et l'espace naturel à préserver dans le secteur Perray-Vaucluse, d'autre part, soient reportés sur les cartes de l'OAP Trame verte et bleue.

Commentaires ou réponse du maire :

Cette continuité écologique ne passe pas sur la commune, par souci de cohérence avec l'OAP, les éléments seront retirés du PADD.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10 – Direction départementale des territoires :

« [...] la commune ne se saisit pas de l'outil OAP pour mieux programmer sa production de logements. Cette dernière est d'ailleurs peu détaillée tant au niveau de sa localisation que de sa typologie dans le reste du document. Le PLU gagnerait donc à mieux les préciser. De plus, le site du Perray-Vaucluse, projet communal majeur, devra faire l'objet d'une OAP au moins pour y signaler les futures contraintes d'un potentiel cahier des chartes « aménageur » : PPRI, zones humides, corridors. »

Commentaires ou réponse du maire :

Les deux OAP ne proposent pas de programmation de logements du fait qu'il ne s'agit pas de l'objet de ces OAP sectorielles. L'OAP « Quartier du Vieux Perray » porte sur la préservation du tissu d'habitat pavillonnaire existant. Il n'est pas prévu dans cette OAP d'opérations de logements. Concernant l'OAP « Quartier de Liers », celle-ci porte sur la requalification et l'aménagement global d'un secteur, dans lequel il est prévu des équipements publics et d'intérêt collectif. Ceci sera précisé dans cette OAP.

Concernant Perray Vaucluse et comme précisé plus haut, une OAP est en cours d'élaboration pour intégrer le PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT rapporte un avis de l'agence régionale de santé (ARS) qui signale l'insuffisance d'information à propos de l'alimentation en eau potable et des moyens de sa gestion.

De même, selon la DDT, l'Agence régionale de santé (ARS) regrette l'absence d'une cartographie et d'une analyse des données des espaces naturels et des espaces verts urbains, ainsi que des moyens mis en œuvre pour atténuer les effets des îlots de chaleur.

L'ARS aurait apprécié que la cartographie des risques sanitaires soit superposée à celle des secteurs d'aménagement afin de faciliter l'analyse des incidences.

L'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible et signale des sources d'information et des techniques susceptibles d'enrichir le PLU dans ce domaine.

Le PLU devrait mentionner l'arrêté préfectoral ARS-SE n°12-2019 du 2 mai 2019 explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans la lutte antivectorielle (moustiques).

Commentaires ou réponse du maire :

Le PLU sera complété de l'ensemble des remarques soulevées par l'ARS identifiées ci-dessus.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

PPA10 – Direction départementale des territoires :

« Il est appréciable de voir sur le plan de zonage des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme au sein de l'OAP Vieux-Perry, ceci afin de protéger et pérenniser les espaces végétalisés en cœur d'îlot.

Aussi, il pourrait être intéressant de dupliquer cette protection sur d'autres secteurs de la ville ».

Commentaires ou réponse du maire :

Il sera ajouté au moins une EPP sur le quartier de Liers pour préserver le corridor vert le long de la Francilienne. Les autres EPP intéressants ont déjà été identifiés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA11 – Département de l'Essonne :

Le département de l'Essonne demande plusieurs mises à jour sur le rapport de présentation et sur l'état initial de l'environnement.

Une mention particulière est exprimée à propos des représentations graphiques des espaces naturels sensibles qui doivent être actualisées. « *Les parcelles ayant bénéficié de subventions ENS doivent être maintenues en zonage N dans le PLU (ou A type haies, bosquets, mares etc) et gérées de façon écologique.* »

Le département demande également de :

- développer les volets communication ;
- inclure une partie de la zone à urbaniser (AU) en espace paysager protégé ;
- détailler le règlement d'assainissement dans le règlement du PLU ;
- préciser les conditions de gestion d'assainissements non collectifs ;
- intégrer dans le règlement du PLU l'objectif de création d'une zone tampon de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau de la vallée de l'Orge ;

- intégrer le réseau de mares, les PPRI et les zones humides dans les cartes des OAP ;
 - compléter les annexes sanitaires par les zonages d'assainissement ;
 - faire figurer sur le plan de zonage les données inscrites sur l'atlas de la diversité de 2023 du rapport de présentation ;
 - « *Le PADD présente les continuités écologiques du Schéma régional de cohérence écologique. Dans l'idéal, une déclinaison locale de la Trame verte et bleue régionale est conseillée* ».
- Le département indique que la présentation de l'itinéraire de promenade « Chasses du Roy » pourrait être annexée au PLU.

Commentaires ou réponse du maire :

Les remarques du département seront dès que possible prises en compte.

Pour détail des éléments relevés ci-dessus :

La représentation des espaces naturels sensibles sera actualisée.

Pour répondre aux points du règlement d'assainissement et de la gestion des assainissements non collectifs, et afin d'éviter de porter à confusion, le règlement renverra vers le règlement d'assainissement de CDEA qui sera annexé au PLU.

Concernant la création d'une zone tampon de 10m, cette zone ne sera pas créée du fait que tous ces espaces seront à la fois en zone N et en zone rouge du PPRI, ils sont donc de fait protégés.

Sur l'intégration du réseau des mares, le PPRI et les zones humides, elles ne seront pas reprises dans les OAP, du fait que celles-ci figurent déjà dans le zonage et ne concernent pas les OAP.

Les annexes sanitaires seront complétées.

Faire figurer sur le plan de zonage les données inscrites sur l'atlas de la biodiversité n'est pas nécessaire, sachant que l'OAP TVB et le plan de zonage identifient les continuités écologiques locales.

Une déclinaison locale de la TVB régionale sera intégrée.

L'itinéraire de promenade « Chasses du Roy » sera intégré au diagnostic.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

Voir cependant, ci-dessous, l'avis du commissaire enquêteur sur le traitement de la zone rouge du PPRI.

MRAE :

« Préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier dans les secteurs de projet des OAP sectorielles et les secteurs de densification. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, le maire a précisé les sources des informations présentées et ne juge pas nécessaire de compléter les informations données.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

Le diagnostic des milieux naturels repose sur un inventaire de terrain de 2023 et les données de l'ABC de 2023. Ces données sont à l'étape d'un PLU, jugées suffisantes pour estimer l'enjeu des habitats présents sur les deux secteurs d'OAP.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Compléter le résumé non technique par des illustrations, [...] y décrire les mesures ERC retenues ainsi que le contenu des OAP prévues ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'engage à apporter les compléments demandés.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

Recommande de « mieux justifier la réduction des espaces boisés classés dans le projet de PLU ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, le maire a explicité sa méthodologie qui sera présentée dans la partie « justifications » du rapport de présentation.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

Recommande de « *mieux justifier les protections d'espaces verts ou paysagers retenues au sein du projet de PLU au regard des caractéristiques environnementales (biodiversité, milieux et fonctionnalités écologiques notamment) des zones concernées.* »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maire a répondu à cette demande et s'est engagé à intégrer ces informations dans la partie « justifications » du rapport de présentation.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

« *Reporter dans la cartographie de l'OAP « Trame verte et bleue » la continuité écologique identifiée entre le Parc de la Châtaigneraie et l'Orge, ainsi que l'espace naturel à préserver dans le secteur Perray-Vaucluse.* »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maire renvoie au projet d'OAP Perray-Vaucluse et aux objectifs qui seront fixés dans l'appel à manifestation d'intérêts qui sera lancé à cet effet.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

Concernant la continuité écologique entre le Parc de la Chataigneraie et l'Orge, il a été précisé dans le mémoire en réponse à la MRAE que celle-ci ne passe pas sur la commune de Sainte Geneviève des Bois mais sur celle de Saint Michel sur Orge. Les éléments de préservation de la biodiversité et des espaces naturels seront intégrés dans l'OAP Perray Vaucluse. La partie en zone rouge du PPRI sera classée en zone naturelle.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler. Voir cependant ci-dessous son observation quant à la classification de la zone rouge du PPRI.

MRAE :

« - Compléter le rapport de présentation par une cartographie des inondations historiques, notamment dans les secteurs de projet ;

- tenir compte des données connues pour définir dans le PLU, au-delà du respect du PPRI, les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement de ces secteurs pour garantir la résilience des futurs quartiers. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à compléter le rapport de présentation en y ajoutant la carte des « plus hautes eaux connues ».

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

MRAE :

« - Compléter le diagnostic par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle ;

- approfondir la présentation des projets d'amélioration de la desserte en transports en commun et de l'intermodalité, notamment dans le cadre du renouvellement du secteur gare ;

- Evaluer le trafic routier supplémentaire et les pollutions et nuisances associées, induits par les projets rendus possibles par le PLU ;

- Définir des mesures d'évitement et de réduction du trafic et des nuisances associées, engendrés par les projets ;

- Mettre à jour et compléter l'état initial relatif au bruit en s'appuyant sur les dernières cartes stratégiques du bruit disponibles ;

- Compléter le rapport de présentation par une référence aux valeurs au-dessus desquelles l'OMS a établi l'impact néfaste du bruit sur la santé, et aux données du diagnostic de l'impact sanitaire du bruit des transports réalisé par Bruitparif pour la commune

- Evaluer rigoureusement les risques sanitaires induits par l'exposition des populations au bruit, notamment dans les secteurs d'urbanisation ou de densification. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à apporter des éléments plus précis dans tous ces domaines.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

« Compléter le rapport de présentation par :

- une présentation de la trajectoire de transition énergétique suivie par la commune en articulation avec les orientations du projet de PCAET ;

- une évaluation précise des besoins énergétiques générés par le projet de PLU ;

- des dispositions renforcées et plus précises en matière de développement des énergies renouvelables. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maire a répondu que « *L'enjeu de la production énergétique nécessaire en raison de l'accueil d'une nouvelle population sera étudié davantage dans l'EE et que Les cartes d'accélération des ENR, adoptés par la commune en mars 2024 seront annexées au PLU.* »

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :**Questions du commissaire enquêteur :**

Au cours des permanences, sans inscrire de mention au registre ni même poser explicitement la question, certaines personnes se sont interrogées quant à la garantie que le terrain de football resterait inconstructible.

De même, certains visiteurs se sont interrogés au sujet du zonage dans lequel se situent des équipements sportifs qui sont mentionnés en Na page 144 du règlement mais dont la situation ne leur semblait pas clairement établie sur le plan de zonage.

Commentaires ou réponse du maire :

Il n'est pas à ce jour prévu d'urbaniser les terrains de football de la commune. La question ne précise pas à quel terrain il est fait référence, aussi la réponse ne peut être que générale.

Page 144 du règlement, il n'est pas mentionné que les équipements sportifs sont classés en zone Na, mais il est précisé la liste des destinations et sous destinations qui sont autorisées ou non en zone N et Na.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La remarque formulée par certains visiteurs ne portait pas sur la page 144 du règlement, mais sur le plan de zonage.

Cela étant, le commissaire enquêteur considère qu'il n'y a pas d'ambiguïté sur le plan de zonage.

7-2 Zonage

7-2-1 Modifications de zonage

Plusieurs personnes ont souhaité remettre en cause certaines propositions de modifications de zonage :

CE1 - Mme PECHEUX :

« Au regard des modifications de règlement proposées dans la zone UA2 et de l'impact sur la constructibilité de ma parcelle située 186 rue Lafayette, parcelle AE n° 149, je sollicite la modification suivante :

Pour assurer une cohérence de zonage sur le linéaire de la route de Corbeil, il serait judicieux que la parcelle AE n° 150 intègre le zonage UA2 en lieu et place de UH. On voit bien que cette parcelle est située entre deux zones UA. »



La même demande a été formulée par M et Mme PAUTROT – CE2

Commentaires ou réponse du maire :

Cette demande est recevable, la modification de zonage est donc actée et sera intégrée dans le PLU avant son adoption

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

V4 – RP4 – CP4- MM et Mmes ROUSSEAU, AIT KHELIFA, PETIJON et GUIMIOT :

« Nous sommes propriétaires route de Corbeil et nos parcelles, ainsi que celle située au 215, sont actuellement classées en zone UA2.

La révision du PLU prévoit le déclassement de ces parcelles en zone UH1 (voir photocopie jointe, parcelles entourées d'un carré rouge).

- Quelle est la raison objective qui entraîne ce changement de PLU car seules ces parcelles font l'objet d'une modification sur toute la route de Corbeil ?

Cette modification entraînerait des conséquences et contraintes importantes :

- perte de la valeur de nos biens et donc atteinte à la valeur de notre patrimoine

- non-maintien de nos droits à construire

- d'autre part, nous allons être pris en étau entre différents chantiers et immeubles (un immeuble actuellement en construction au 221 route de Corbeil, projet immobilier entre le 211 - 213, déménagement probable dans un futur proche du commissariat situé en face de nos parcelles).

En conséquence, nous demandons le maintien du PLU actuel de nos parcelles en UA2. »

(Courriel envoyé le 12 novembre ; les termes inscrits sur le registre de l'enquête sont sensiblement les mêmes.)

La lettre RAR datée du 14 novembre reprend les mêmes propos, en précisant qu'il s'agit des parcelles AY0264, 142,230, 231 et 233). Elle indique aussi que le nouveau zonage priverait les propriétaires concernés du droit à construire un étage et réduirait leur emprise au sol. De fait, 50 % de leur droit à construire serait perdu. Elle évoque aussi le risque de mise en chantier de plusieurs projets, après le 219 ter route de Corbeil, à l'emplacement des boxes 213 route de Corbeil, mais aussi à l'emplacement du commissariat en face de leurs propriétés.

Par conséquent, les signataires demandent à minima le maintien du zonage actuel sur leurs parcelles AY0264, 142,230, 231 et 233.

Commentaires ou réponse du maire :

La requête est recevable, le zonage sera modifié et mis en cohérence sur les parcelles : AY n°s 142-229-230-233-264-276-278 et 279 qui seront toutes classées en zone UA2.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

RP2 - M BOBOT :

« Je m'interroge sur les zones UH qui deviennent UL, pour certaines de ces zones dont le secteur Léo Lagrange/piscine/terrains de sports, comportent beaucoup d'espaces verts qui ne doivent pas disparaître (récemment un terrain de foot s'est transformé en logements) ! Il est précisé page 43 du justificatif des choix retenus et impacts sur l'environnement (livret 2-3) que les futurs équipements pourront évoluer pour répondre aux éventuels besoins futurs de la population.

Il faut préciser hors logements et commerces. »

[...]

Commentaires ou réponse du maire :

Les modifications de zonage évoquées dans cette remarque ne sont pas des modifications sur la révision, mais sur une modification de zonage intervenue lors d'une précédente procédure de modification du PLU datant du 27/06/2017 et 28/05/2019. De plus, pour information la zone UL est uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Les logements y sont interdits.

Concernant les chênes sur les espaces appartenant à la ville, le choix a été fait de ne pas les inclure, sachant que la ville ne va pas s'autoriser à elle-même et que la volonté est bien de préserver les chênes existants sur son patrimoine. Pour la parcelle angle Séquigny/Lamartine les chênes seront ajoutés à l'inventaire.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE17 - Mme LO GIUDICE :

« [...] le fait de circonscrire le développement urbain sur seulement trois secteurs, l'avenue Gabriel Péri, la route de Corbeil et l'avenue Normandie-Niemen, me semble répondre à l'objectif de limite et maîtrise au plus près de la consommation d'espaces naturels et d'artificialisation des sols. »

Commentaires ou réponse du maire :

Pas de commentaires, cette remarque abonde la volonté de ce PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

Dans le cas ci-dessous, au contraire, les propriétaires demandent de profiter de la révision du PLU pour obtenir une modification de zonage.

CP2 : M et Mme MECHINEAU :

Demandent que leur parcelle n°404, classée à l'heure actuelle en UH1, soit classée en UA1 pour permettre la cession de leur maison à un promoteur qui envisagerait d'y construire un immeuble en profitant de disponibilités sur des parcelles voisines. « *La question peut aussi légitimement se poser pour ce qui concerne la parcelle n°403, en cas d'aménagement du carrefour.* »

Commentaires ou réponse du maire :

Le zonage ne sera pas modifié pour la parcelle BB n° 404 qui irait à l'encontre de la volonté de ce PLU de préserver la zone pavillonnaire. En revanche, cette parcelle jouxtant une parcelle en zone UA, si un projet venait à voir le jour sur la parcelle riveraine, le constructeur devrait respecter une règle d'épannelage à savoir que la hauteur du bâtiment jouxtant la zone pavillonnaire sera réduite d'un niveau sur une largeur de 8 mètres. Cette règle protectrice n'existait pas préalablement, mais elle est mise en place afin de permettre d'améliorer la transition entre la zone UA et les zones UH. Concernant les balcons, il est à noter que lorsqu'un balcon se situe en limite de propriété, il doit impérativement au titre du Code civil disposer d'un pare vue d'une hauteur de 1.90 et un retour de 0.60.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

La CLE du SAGE et la DDT alertent la commune sur les risques qu'entraînerait l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU.

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT rappelle que le site de Perray-Vaucluse est situé en partie en zone orange du PPRI de l'Orge-Salmouille, qui fait office d'expansion de crue, ce qui interdit toute construction nouvelle.

CP3 – M JANNIN – CLE du SAGE

La CLE du SAGE rappelle que le règlement du PPRI, en zone rouge, pose comme « *principe d'interdire toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations) dans cette zone d'aléas forts et très forts (hauteurs d'eau supérieures à 1 m voire 2 m) qui sert à l'écoulement et l'expansion des crues* ».

La CLE du SAGE alerte la commune sur son projet à moyen et long terme d'ouvrir l'ensemble de la zone AU à l'urbanisation qui, si cela était autorisé, engendrerait une augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque inondation.

La CLE du SAGE recommande fortement de placer en zone N ou Ni les secteurs correspondant à la zone rouge (et orange) du PPRI, que ce soit pour la zone AU ou la zone UL adjacente.

Un tel placement permettrait de garantir la compatibilité avec l'objectif du PADD p 19 :

« **Un territoire résilient :**

Préserver les milieux naturels existants

Maintenir et conforter les grands espaces verts et boisés de la commune

Préserver les milieux naturels au sein de la trame urbaine : parcs, jardins, squares, cœur d'îlots... »

*« Suivant l'ensemble des remarques reçues à ce jour, la Commission locale de l'Eau Orge-Yvette émet sur le projet de révision du PLU de la commune de Sainte-Geneviève des Bois, un avis **DEFAVORABLE**.*

*Le projet de PLU tel que présenté **peut entraîner une augmentation de l'exposition au risque inondation** par débordement ainsi que par ruissellement ; **l'absence dans le règlement de ratios de pleine terre minimums sur plusieurs zones** (outre la définition inadéquate de la notion dans le lexique) ne permet pas de garantir la mise en œuvre de la gestion des eaux pluviales par infiltration demandée par le SAGE.*

*La CLE du SAGE relève de plus une **incompatibilité de cette gestion des eaux pluviales issue du règlement avec les autres pièces du PLU (PADD et OAP)**, qui affichent pourtant une gestion des eaux pluviales vertueuse selon des techniques fondées sur la nature. »*

MRAE

« Reconsidérer le projet de campus médico-social dans le secteur de Perray-Vaucluse ou, à défaut, en justifier le besoin et en définir des conditions permettant d'y éviter une aggravation des risques et d'en garantir la résilience. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le risque inondation soulevé par la CLE du SAGE constitue l'interrogation la plus importante de la procédure.

Elle est susceptible de conduire, pour le moins, à une réserve de ma part si une réponse étayée et rigoureuse n'était pas apportée.

La réponse apportée par le maire aux réserves exprimées par la MRAE constitue un élément rassurant mais doit se traduire par une inscription formelle dès le stade du PLU sans attendre la création de l'OAP prévue.

Commentaires ou réponse du maire :

Afin de répondre aux remarques de la DDT et également de la CLE du SAGE et comme rappelé précédemment toute la zone rouge du PPRI sera classée en zone naturelle. Concernant la zone orange, qui permet toutefois quelques aménagements, équipements, elle ne sera pas classée en zone N, mais bien entendu le règlement du PPRI s'appliquera et aucune construction nouvelle ne pourra y être implantée tel que le mentionne le règlement. Ceci se traduira de façon formelle dans le PLU et dans l'OAP qui sera incluse dans le PLU à approuver. Cette OAP sera établie en lien avec les services de la DDT afin de répondre aux attentes de chacun.

Il est rappelé que dans le cadre du mémoire en réponse fait à la MRAE, la ville s'est engagée sur ces points. Concernant le projet de campus, il a été rappelé que ce projet constitue un enjeu majeur de reconversion du site tout en conservant sa vocation médico-sociale historique d'une part et en continuant à répondre aux besoins réels dans ce domaine. L'OAP en cours de réalisation, qui intégrera le PLU avant son adoption, prendra bien en compte la zone inondable, tant la zone rouge en tant que zone inconstructible qui sera classée en zone N, que la zone orange avec des possibilités d'aménagement définies dans le règlement du PPRI. L'ensemble de l'OAP intégrera les contraintes liées au risque inondation.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur rappelle que, dans son avis exprimé dans le cadre de la présente enquête, la CLE du SAGE a souhaité alerter la commune quant à l'augmentation de l'exposition des populations et des biens au risque inondation si la zone AU comprenant un secteur du quartier du Liers et une partie du site Perray, étaient ouverte, en totalité ou en partie à l'urbanisation.

La CLE du SAGE recommande « fortement » de placer en zone N ou Ni les secteurs correspondant à la zone rouge et orange du PPRI.

Dans sa réponse, le maire indique que toute la zone rouge du PPRI sera classée en zone naturelle et que, pour ce qui concerne la zone orange, aucune construction nouvelle ne pourra y être apportée, conformément au règlement du PPRI.

Le commissaire enquêteur constate en premier lieu que le plan de zonage, tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête de la révision du PLU, ne permet pas de s'assurer que toute la zone rouge du PPRI sera bien incluse en zone N. Il conviendra donc de revoir la présentation graphique afin de garantir l'absence d'exposition au risque inondation.

Pour ce qui concerne la zone orange, le commissaire enquêteur estime qu'il convient d'inclure également cet espace en zone N ou Ni, à titre de précaution en prévision de l'accroissement éventuel du risque inondation dans le secteur.

PPA6 – SNCF :

« [...] la délimitation entre les zones UH1 et UL, dans le secteur de la Gare, coupe le bâtiment Voyageurs en deux réglementations distinctes.

Il serait plus opportun de conserver un zonage unique UL sur l'intégralité de ce bâtiment. »

Commentaires ou réponse du maire :

Cet ajustement de zonage est légitime et logique, le nécessaire sera fait pour un classement de l'intégralité en zone UL.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA6 – SNCF :

La végétation qui longe les lignes ferroviaires doit être entretenue dans des conditions assurant la sécurité du transport ferroviaire. Toute intervention doit donc rester à l'initiative de l'exploitation ferroviaire.

Par conséquent la frange qui entoure les infrastructures ferroviaires appartenant au Groupement public unifié (GPU) doit être exclue du classement en espace boisé classé (EBC).

Commentaires ou réponse du maire :

Au regard de l'argumentaire, la demande sera satisfaite et le zonage sera adapté comme sollicité.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-2 Enfouissement des réseaux

CE5 - M ADNET :

Dans un long courriel, M Adnet demande :

- dans le règlement du PLU, surtout en zone pavillonnaire, d'intégrer la notion d'enfouissement des réseaux aériens lors d'agrandissement de bâtiments, de coffrets en limite séparative sur voie ;
- que la ville lance aussi un vaste plan d'enfouissement des réseaux aériens ;
- un meilleur entretien des transformateurs électriques ;
- le transfert à l'Agglomération Cœur d'Essonne des taxes sur les enseignes lumineuses, taxes locales d'électricité ...

Commentaires ou réponse du maire :

Les requêtes mentionnées dans cette demande ne relèvent pas du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA9 – Cœur d'Essonne :

Il convient de s'assurer que les coffrets techniques restent accessibles aux gestionnaires de réseaux.
(Page 3 de l'avis).

Commentaires ou réponse du maire :

Cette remarque sera prise en compte et l'ensemble des coffrets des gestionnaires de réseaux pourra s'implanter en limite du domaine public.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

7-2-3 Circulation

CE5M - ADNET :

« Le pont des fouilles devient trop vétuste, il est temps dans ce PLU de faire un nouveau pont large et neuf qu'il faudra intégrer au prochain SCOT qui sera en révision en 2026. »

Commentaires ou réponse du maire :

Hors sujet pour le PLU

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

CP3 – M JANNIN CLE du SAGE :

Au règlement écrit, p 44 (article 2.6)

La CLE du SAGE demande que les zones UE, UG, UI, UL, UW, AU et N fixent des taux de pleine terre minimums, compatibles avec une gestion des eaux pluviales par infiltration selon des techniques fondées sur la nature.

- La CLE du SAGE recommande de porter ces taux de pleine terre à 30 % minimum.
- La CLE du SAGE recommande de porter le taux de pleine terre de la zone 1AU à 30 % minimum.

Commentaires ou réponse du maire :

Le PLU révisé a permis d'augmenter la part minimale de pleine terre de manière significative au sein de la zone UH1 (quartiers pavillonnaires) qui est d'une part la zone la plus étendue en superficie, et de loin, et qui est d'autre part la zone qui comprend le plus fort enjeu en termes de préservation d'espaces de pleine terre existant. Le % imposé est dorénavant de 50 % pour les terrains de 400 m², entre 400 et 800 m² : 60 % et au-delà de 800 m² : 70 %. Le PLU actuel fixait une part de 40 % sur l'ensemble des parcelles sans distinction de surface d'unité foncière.

Les zones citées ici sont des zones très spécifiques sur des superficies minimales à l'échelle de la commune. Elles ont pour objectifs de répondre à des enjeux ou fonctions spécifiques peu compatibles avec de tels taux de pleine terre (ex : UW correspondant à la francilienne, UE à des emprises commerciales, UL a des équipements d'intérêt collectif).

Pour ce qui est de la zone UI celle-ci correspond à la zone de la Croix-Blanche qui indépendamment du PLU fait l'objet de réflexions en termes de réaménagement, réflexions qui prendront largement en compte les enjeux de « désimperméabilisation » des sols.

Enfin, il convient de rappeler qu'à ce stade la zone AU n'est pas ouverte à l'urbanisation et donc non règlementée. Les réflexions en cours portent sur un projet de reconversion du site Perray Vaucluse qui gardera une large place aux espaces libres non imperméabilisés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA1 – CDPENAF :

Demande de règlementer et de justifier les destinations possibles dans le règlement du sous-secteur Na. Considère qu'en l'état, le règlement n'est pas cohérent avec le projet de la commune de préserver ces parcs et jardins.

Commentaires ou réponse du maire :

Le règlement sera ajusté de manière à limiter davantage les sous-destinations autorisées au sein de cette zone (la sous-destination lieux de culte sera par exemple interdite)

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-5 Espaces agricoles

PPA1 – CDPENAF :

Demande, sur le secteur Perray-Vaucluse, de préciser le projet sur cette zone à l'aide d'une Orientation d'aménagement et de programmation, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux naturels du site et du bon respect des documents supra-communaux.

Commentaires ou réponse du maire :

Cf réponse précisée en amont : une OAP est en cours de réalisation sur ce secteur conformément aux échanges que la ville a eus avec les services de l'Etat, de façon à préciser et cadrer les éléments en termes de consommation d'espace et de prise en compte des enjeux naturels.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-6 Gens du voyage

PPA10 – Direction départementale des territoires :

Aucune précision n'est apportée quant au type d'accueil envisagé en lien avec les gens du voyage, ni concernant l'échéance d'aménagement de la zone. Le règlement ne précise aucun équipement disponible sur ce secteur.

Commentaires ou réponse du maire :

Le rapport de présentation sera complété avec les éléments relatifs au Schéma départemental des gens du voyage 2019-2024. En revanche, le dispositif reprend exactement celui de l'actuel PLU, qui avait été vu et validé avec les partenaires concernés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-7 Classements

CE5 - M ADNET :

« Sur le plan de zonage, fait apparaître le classement de mur ; mais aucun travail concret n'a été fait pour recenser les murs à classer, par exemple je voudrais que le mur sur rue du 71 route de Longpont soit classé, car il a un historique d'il y a un siècle, où les Italiens avait amené des pierres de lave de l'Etna pour décorer le contour de pierre noire du mur. Ce PLU a du retard, la ville de Longpont, a plus de dix ans d'avance dans ce domaine. »

Commentaires ou réponse du maire :

Le PLU est un document qui recouvre une multitude de sujets et qui permet de mettre en place divers outils en fonction des sujets. Il est néanmoins difficile de pouvoir mettre le curseur au maximum sur tous les sujets dans le temps imparti d'une telle démarche. Sur la question des murs l'idée a été ici humblement de franchir une première étape en classant quelques murs (les plus marquants et emblématiques).

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-2-8 Règles spécifiques applicables aux ouvrages de transport public d'électricité

PPA5 – RTE :

RTE précise que les règles de construction et d'implantation indiquées au PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages exploités par RTE et produit les mentions qui doivent figurer au PLU pour les rappeler.

Commentaires ou réponse du maire :

Cette précision sera apportée au lexique du règlement. Pour rappel, ce type d'équipements bénéficie de dérogations aux dispositions générales du règlement

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-3 Densification

CE4 - M Le FUR :

« Le PLU permet de fixer le cadre constructif des nouveaux logements et agrandissement, mais prend-il en compte la réduction du rythme de l'artificialisation des sols fixé par la loi du 22 août 2021 et les règles constructives pour les logements réalisés dans des zones inondables et ou sur sols argileux ? »

Réponse du maire donnée au cours de l'enquête :

Bien entendu, le PLU doit respecter le cadre réglementaire et c'est le cas concernant l'artificialisation.

Nouveau commentaire ou réponse du maire, le cas échéant :

Le PLU s'inscrit dans une démarche de réduction de l'artificialisation des sols, notamment en préservant davantage les jardins des quartiers pavillonnaires et en renforçant la part minimum de pleine terre de manière transversale.

Concernant les zones inondables le PLU reprend le PPRI document supra communal réalisé par l'Etat qui s'impose en tant que servitude.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE5 - M ADNET :

« Je demande que soit revu le zonage du PLU très dense entre le Parc de la Châtaigneraie, et le giratoire Massenet, en gardant les deux pavillons en meulière et en rasant l'immeuble vide des anciens logements de fonction de l'école afin d'agrandir le Parc de la Châtaigneraie (parcelle BC 498) [...] »

Commentaires ou réponse du maire :

Le Parc de la Chataigneraie donne sur un axe structurant de la ville (Av. Normandie-Niemen) qui fait l'objet, au même titre que les deux autres axes (Av. Gabriel Péri et Route de Corbeil) d'un classement en zone UA.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE 5 - M ADNET :

« Avec les inondations historiques que nous avons connues en octobre 2024, et la commune ayant été classée en catastrophe naturelle, il est important de ne pas trop densifier par endroit dont l'imperméabilisation des sols est déjà très importante. »

Commentaires ou réponse du maire :

La ville a enclenché cette démarche de révision de PLU avec comme ambition de s'inscrire dans une logique d'un urbanisme résilient permettant l'adaptation aux conséquences du dérèglement climatique, et cela bien avant donc les inondations de 2024. Ainsi de nombreuses dispositions vont dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols et plus généralement d'un maintien et d'un développement de la nature en ville et de la biodiversité.

Le respect de la législation et des documents supra communaux impose toutefois à la commune de permettre via son PLU de continuer à produire des logements. Mais le choix de la ville a été de maîtriser et d'organiser cette densification d'un côté et de préserver au maximum les espaces naturels, verts, et continuités écologiques de l'autre. A titre d'exemple, et pour illustrer cette volonté, les cœurs d'îlot des quartiers pavillonnaires seront préservés et avec eux toutes les fonctions de ces espaces (îlots de fraîcheur, jardins arborés, espaces perméables qui permettent l'infiltration de l'eau de pluie, espaces support de biodiversité, etc.).

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

- « Reconsidérer les choix d'ouverture à l'urbanisation retenus dans les secteurs d'OAP au regard de la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif de la zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;
- présenter la stratégie et la trajectoire répondant à cet objectif. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire a apporté des justifications qu'il s'est engagé à faire figurer dans le rapport de présentation. Il indique que la création d'une OAP sur le site de Perray-Vaucluse, encadrera davantage les projets d'urbanisation.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

7-4 Hauteur des bâtiments

Plusieurs personnes ont témoigné de la gêne engendrée par la construction d'immeubles de plusieurs niveaux à proximité immédiate de leur pavillon.

RP3 et CP1 – M et Mme AUCHENE :

« Nous habitons 9 rue Pierre Curie et avons eu la construction d'un immeuble R+3 au 160 av Gabriel Péri en zone UA1 et malheureusement subissons un vis-à-vis préjudiciable à la revente de notre bien (- 20 000 €).

Nous nous interrogeons sur la parcelle 160 bis et 162, avenue Gabriel Péri sur les hauteurs de construction pour ne pas subir à nouveau ce désagrément quotidien. »

Par ailleurs, M et Mme AUCHENE s'inquiètent quant à la hauteur autorisée pour les constructions aux 4 et 6 de la rue Pierre Médéric, à l'angle de l'avenue G Péri, en zone UH1.

Réponse ou commentaires du maire :

Les règles de hauteur de la zone UA jouxtant la parcelle de M. et Mme AUCHENE n'ont pas évolué. La seule évolution en zone UA, tend à protéger la zone pavillonnaire par la création d'une obligation de réaliser en fond de parcelle une bande traitée en espace végétalisé planté d'un minimum de quatre mètres de profondeur depuis le fond de parcelle. Concernant la parcelle sise 160 et 162 avenue Gabriel Péri, cette parcelle est maintenue dans sa zone actuelle et au regard du découpage cadastral et des règles d'implantation de la zone UA, un éventuel projet sur ce terrain n'aurait pas d'impact sur la parcelle de M. et Mme AUCHENE qui ne jouxte pas ce terrain. Concernant les parcelles sises 4 et 6 rue Pierre Médéric, celles-ci sont maintenues en zone UH1, avec de fait les mêmes règles que celles qui s'imposent à la parcelle de M. et Mme AUCHENE.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

D'autres, au contraire, ont souhaité maintenir, voire augmenter la hauteur autorisée :

CE9 – M DELMAESTRO :

Page 43 : en 2.5 Hauteur des constructions

Demande d'autoriser la réalisation de R+3 ou R+2+C (comme le prévoit le PLU actuel) avec une hauteur maximale de 13 m.

En cas d'implantation en limite de zone UH conduisant à abaisser d'un niveau, souhaiterait que soit permise la réalisation de R+2 avec une hauteur maximale de 10 m en cohérence avec la règle précédente.

(Demandes exprimées dans les mêmes termes par M TATA)

Demande de prévoir une marge supplémentaire pour la hauteur maximale si elle est au profit des locaux commerciaux en pied d'immeuble à condition que cela ne crée pas de niveau supplémentaire.
« *En effet compte tenu de l'évolution des normes (épaisseur des isolants, des planchers...) et des réseaux à passer en plafond (ventilation, désenfumage...) il peut s'avérer nécessaire de prévoir des hauteurs brutes de 4 m pour les locaux commerciaux / activité afin de conserver une hauteur suffisante après réalisation d'un faux-plafond technique.* »

« *D'une manière générale, concernant la hauteur maximale des constructions, celle-ci étant calculée à partir du TN existant n'est-il pas possible de prévoir une latitude de manière à pouvoir s'implanter en cohérence avec les immeubles voisins. De nombreux terrains diffus ont été « remaniés » au fil du temps et nous constatons parfois d'importantes différences sur une même voie. Cela serait bénéfique pour une insertion plus harmonieuse dans le tissu existant.*

Peut-être envisager la possibilité de prendre le niveau du trottoir en limite du domaine public / privé (ou alignement) en référence ou les rdc des constructions avoisinantes si elles sont en bon état et pérennes ? »

PPA9 – Cœur d'Essonne :

« [...] le projet de règlement dans son article 2.5 page 43 relatif à la hauteur maximale des constructions prévoit pour la zone UA, qui comprend la Route de Corbeil, une hauteur de R+2+C pour les cas de toiture à pente. Cette règle ne semble pas répondre aux objectifs de densification de l'axe souhaités par la commune qui visait plutôt une hauteur à R+3, comme cela a pu ressortir des discussions avec la commune au cours de l'étude urbaine. »

« De même, afin d'améliorer les transitions avec les zones pavillonnaires, la commune a exprimé la volonté de mieux gérer les niveaux ainsi que les formes urbaines entre la zone UA et la zone UH. Ainsi, la commune a souhaité descendre d'un niveau lorsque la zone UA jouxte la zone UH, et passer de R+3 à R+2 avec une hauteur de 10 mètres au faitage à l'approche des zones pavillonnaires. Or cela n'a pas été mis en place. »

« [...] Par ailleurs, concernant l'optimisation foncière des activités économiques, il est mentionné en zone UA, pages 43 et 46 du règlement, que les toitures terrasses ne peuvent être accessibles que pour l'entretien technique. Or, pour les activités économiques cela peut limiter les objectifs de densification des projets. Une hauteur plus importante à 13 mètres pourrait également être prévue afin d'optimiser ce foncier économique. »

CE11 : M BOIRAL :

« Page 100 – Dispositions générales – Article 2.1 : Vous préconisez une hauteur de 3 mètres pour les annexes alors que jusqu'à présent il était permis de les élever jusqu'à 3m 50 ce qui permettait une pente de toit suffisante. Il me semble qu'il serait souhaitable de ne pas maintenir cette disposition. »

CE12 : M PAPINI : Même observation**Réponse ou commentaires du maire :**

Concernant la demande sur le maintien des règles actuelles de la zone UA, la ville est favorable, une erreur s'était glissée dans la dernière version mise à l'enquête, la hauteur à prendre en compte en zone UA est bien de R+3 comme cela l'était précédemment. Pour les implantations en limite avec la zone UH1, la ville souhaite également répondre favorablement à cette requête de R+2 limitée à 10 m sur une largeur de 8 m afin d'assurer un épannelage entre la zone UA et la zone UH1. Cette disposition sera donc modifiée.

Concernant une marge supplémentaire pour la hauteur maximale afin de profiter en locaux en RDC, celle-ci n'est pas souhaitée, afin de ne pas augmenter la hauteur des bâtiments en zone UA.

Concernant le calcul pour la hauteur définitive, il y a lieu effectivement afin d'éviter des détournements de la règle de ne plus se référer au terrain naturel mais au terrain futur et également prendre en compte la hauteur du domaine public en regard. Cette règle sera donc modifiée.

Concernant les hauteurs pour les activités économiques (remarque de CDEA), la ville est favorable et modifiera le règlement dans ce sens concernant les terrasses et leur accessibilité.

Concernant la demande de M. BOIRAL, la règle sera effectivement modifiée, la hauteur à prendre en compte pour les annexes sera bien de 3m 50.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

Une personne a écrit au commissaire enquêteur pour faire part de son inquiétude quant au risque de contournement de la réglementation sur les hauteurs de constructions.

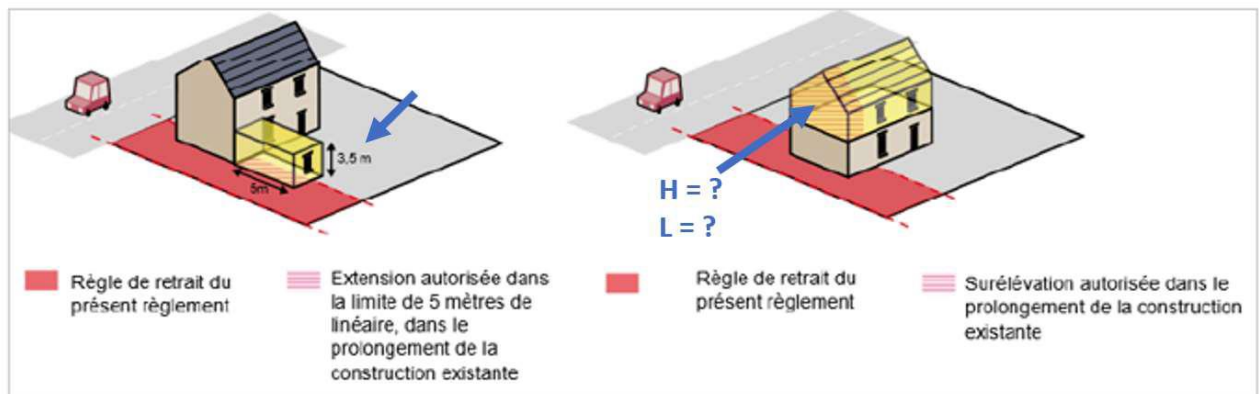
CE13 et CP5 – M REGNARD :

Adhère aux objectifs fixés pour réduire la densification des constructions notamment lors d'une implantation en limite de propriété.

S'inquiète, en revanche, des risques de contournement de la réglementation prévue dans le cadre des dispositions générales relatives à une extension et/ou surélévation (page 25 du règlement écrit).

Une habitation existante, située en limite séparative des deux côtés, pourrait être surélevée sur les deux limites séparatives sans autre limitation de hauteur que le prévoit l'article 2.5 « hauteur maximale des constructions » des dispositions particulières de la zone UH1.

Cela pourrait être le cas de la surélévation d'une maison et de son garage attenant, la figure relative à la surélévation (page 24) ne comportant de limite ni pour la hauteur ni pour la largeur.



« [...] nous pensons que cette disposition générale (page 24) perd le sens des objectifs de la commune définis dans l'article 2.2 des conditions particulières de UH1.

Pourtant dans ce même article, il est notifié qu'une même extension dans la marge de retrait (y compris en limite séparative) est limitée à 3,50 m. C'est d'ailleurs clairement visible sur le dessin de gauche (ci-dessus) associé. Dans ce cas, ne serait-il pas pertinent d'ajouter, comme dans l'article 2.2 des conditions particulières de la zone UH1, une limitation sur le nombre de limites séparatives pouvant être autorisées en fonction de la taille de l'unité foncière. »

Commentaires ou réponse du maire :

Il ne s'agit pas là de contourner la règle de hauteur mais d'adapter des possibilités d'extension aux existants. Il semble difficile et contraignant de ne pas prendre en compte le bâti existant et qui a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. Dans tous les cas, il s'agit d'une possibilité, étudiée dans le cadre de la demande qui serait déposée, il faut que la construction initiale ait été légalement édifiée et le demandeur devra en apporter la preuve, Cette règle qui par ailleurs était déjà existante dans le PLU actuel ne sera pas modifiée.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

Enfin, plusieurs personnes ont demandé l'interdiction de construction de balcons surplombant les pavillons.

CP1 : M et Mme AUCHENE :

Demandent que l'on proscrive la construction de balcons surplombant leur habitation rue Pierre Curie.

CP2 : M et Mme MECHINEAU :

« Compte tenu des nombreux contentieux induits par la construction de l'immeuble monstrueux du 160, Av. Gabriel Péri, force est de constater que l'essentiel des nuisances aussi bien visuels que sonores provient de la présence des balcons sur tous les niveaux de R+1 à R+3 qui dominent toutes les propriétés attenantes. [...] il y a une mesure essentielle à prendre dans les règles de construction des nouveaux immeubles : interdire la construction de balcons sur les façades donnant sur les zones pavillonnaires. »

CE15 – M REGNARD :

M REGNARD regrette que le projet de PLU ne protège pas les habitants concernant la construction de balcons et d'escaliers ouverts, et ce d'autant plus que la location de chambres n'est pas interdite en zone UH1.

Commentaires ou réponse du maire :

Pour rappel, les balcons ne peuvent en aucun cas surplomber les terrains riverains, ils doivent répondre à des règles de distances d'implantation. Interdire les balcons remettrait en cause toute l'architecture des bâtiments. Cette demande ne sera pas retenue

Lorsque les balcons sont édifiés en limite de propriété, les baies, elles, ne peuvent en aucun cas donner directement sur le terrain voisin d'une part et ils doivent comporter des dispositifs de pare vue conformément au Code civil.

Même remarque pour les escaliers ouverts. Une demande porte sur le fait que le PLU n'interdit pas la location des chambres, ce type d'interdiction ne relève pas d'un PLU, aucun dispositif dans le PLU ne permet de prévoir de telles interdictions.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire mais fait cependant observer que l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, créé par l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dispose que :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

[...] »

7-5 Caractéristiques des constructions

7-5-1 Modifications à l'intérieur d'une même zone

Plusieurs personnes s'interrogent quant aux conséquences de nouvelles dispositions affectant des zones déterminées.

V3 - CE3 – M Sevket UZUN :

M. Sevket Uzun qui demeure au 61 Rue Pierre Herz, souhaite que les règles d'urbanisme ne soient pas modifiées dans son quartier.

« En effet, j'ai soumis un plan de construction en février 2024 à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois et j'ai déjà prévu la construction, or on ne m'a pas prévenu d'un plan d'urbanisme qui allait modifier tout mon plan. Ainsi, je ne souhaite pas que ces nouvelles règles s'appliquent à mon quartier. »

Commentaires ou réponse du maire :

Cette demande trop généraliste ne peut être retenue.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

RP1 - Mme MONCEAU :

« A la lecture des règles de la zone UH1, je m'interroge sur les portails et portillons.

Ceux-ci peuvent-ils mesure 1,80 m de hauteur et être pleins si le reste de la clôture est pleine ?

Ceci n'est pas précisé dans le règlement »

CE11 : M BOIRAL :

« Dispositions générales – Page 117 - En zone UH2, vous n'imposez aucune limitation de hauteur de clôture sur rue alors qu'ailleurs dans la ville la limite est fixée à 1m70 dans toute la ville, y compris en zone UH2. »

CE12 : M PAPINI :

Même observation

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant les clôtures, en cas de modification uniquement du portail ou du portillon, la règle a prévu le traitement de ces dispositifs dans l'article portails et portillons qui stipule que ceux-ci devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture. Ce sera donc la règle qui sera appliquée.

Concernant les hauteurs de clôtures en zone UH2, il s'agit effectivement d'une erreur, et la règle sera reprise dans le PLU, en limitant comme tout le reste de la ville la hauteur à 1m70.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

Consultée en tant que personne publique associée, SNCF Immobilier demande une modification du règlement de certaines zones

PPA6 – SNCF :

Le règlement des zones UH1, UL et N devra autoriser la construction et la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire, y compris les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.

Réponse ou commentaires du maire :

La demande de la SNCF est retenue et le règlement sera modifié dans ce sens

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-5-2 Lots arrières

Il s'agit de la disposition la plus discutée par les particuliers, certains étant favorables à cette disposition alors que d'autres s'y opposent avec énergie. Une association a même été créée à ce sujet.

V1 – Anonyme :

Une personne qui n'a pas décliné son identité s'est présentée à la permanence du 18 octobre pour déclarer :

- qu'il avait été contraint, il y a quelques années, de démolir un atelier, une buanderie et un garage ainsi qu'une réserve de bois ;
- qu'il avait obtenu difficilement un permis de construire pour agrandir sa maison à condition de réduire la hauteur du pavillon du fond pour qu'il devienne une dépendance ;
- qu'il avait créé une association « Alouette » pour financer des étudiants aux Philippines et envisageait, dans ce cadre, de réaliser des chambres d'étudiants ;
- que son projet avait été refusé par la mairie parce qu'il s'agissait d'une résidence au fond de son jardin ;
- qu'il souhaiterait réutiliser des dépendances pour en faire des logements et notamment des chambres d'étudiants.

V5 – CE10 - M TOUROVEROFF, président de l'association SGDB en harmonie :

M TOUROVEROFF a déposé un diaporama (sous format papier) qui a également été envoyé par courriel à l'adresse de l'enquête publique.

Les arguments développés dans ce document sont les suivants :

- Un terrain de 800 m² peut être divisé, mais n'apportera ni trame verte ni facilité de stationnement, ni respiration entre les maisons, car elles devront être mitoyennes, alors qu'un terrain de 1 000 m² ne pourra pas être divisé pour permettre l'utilisation de lots arrières alors que cela aurait permis le stationnement dans les allées et permis la construction de maisons individuelles et totalement contournables car non mitoyennes ;
- la transformation d'un terrain constructible en non constructible constitue une forte perte de valeur du patrimoine des propriétaires concernés ;
- Il n'existe aucun risque naturel justifiant la déclassification des terrains ;
- le nombre de familles concernées est estimé à moins de 100 ce qui limite l'intérêt du projet.

CE13 - M et Mme LAGARDE :

M et Mme LAGARDE contestent le projet d'interdiction de construction « *au-delà de la bande des 30 mètres.* »

« *Est-il logique et écologique de pouvoir construire une même maison sur un terrain de 300 m² donnant sur la rue et de ne pas pouvoir le faire sur un terrain deux fois plus grand en lot arrière ? Et pourtant on parle toujours de la même surface de maison avec plus d'espace autour.* »

« *Le prétexte du problème d'augmentation des véhicules dans la rue n'est pas fondé car avoir un chemin d'accès vers son lot arrière est quand même un espace supplémentaire de stationnement. De plus, ne pas avoir sa voiture sous les yeux vous incite à la garer chez vous.* »

« *[...] on enrichira des propriétaires de lot avant au détriment de ceux de lot arrière, quelle compensation financière pour ces derniers ?* »

CP1 – M et Mme AUCHENE :

« *Dans le journal de la commune d'octobre 2024, il est indiqué qu'aucune construction ne sera autorisée sur une bande de 30 m de profondeur depuis la rue dans le cadre de l'édification d'un deuxième lot en fond de terrain. Sauf erreur ou méconnaissance du dossier complet, il n'est pas précisé sur le document de présentation P84 où figure effectivement 30 % d'emprise au sol pour le 1er 400 m² et 20 % au sol pour les 400 m² suivants.* »

« *Malgré les croquis du journal de la mairie, un exemple concret serait le bienvenu sur les documents de PLU en se basant sur les surfaces moyennes ou médiane de la UH1.* »

« *En partant sur un exemple à l'échelle 1/70 on peut se faire une opinion sur la réalité de ce projet et s'apercevoir sauf mauvaise interprétation ou lecture insuffisante de l'ensemble du dossier que 30 m de profondeur impactent sérieusement les projets de lots arrières.*

- *pour 800 m² avec accès SDIS sur 30 m de profondeur : maison de 40 m² 6,30 m de côté*

- *pour 800 m² avec accès SDIS sur 25 m de profondeur : maison de 60 m² 7,70 m de côté.*

Cette nouvelle contrainte environnementale néanmoins justifiée ne va favoriser que les grands propriétaires les plus aisés. »

RP6 - M DIARD :

« *En consultant les questions relatives au nouveau PLU j'ai découvert que des génévains remettaient en cause l'interdiction des lots arrières qui avait été bien expliquée pendant l'atelier PLU. Il faut conserver cette interdiction.*

Trop de problèmes de stationnement, d'arbres coupés...

Une belle maison avec un grand terrain, c'est bien mieux que 2 maisons l'une derrière l'autre !!! »

CE17 - Mme LO GIUDICE :

Très favorable à l'interdiction des lots arrières « *qui contraignent souvent à la coupe de capsules végétales encore présentes en fond de parcelle, pour construire une nouvelle maison* ».

Commentaires ou réponse du maire :

La demande anonyme n'est pas exploitable.

Cette disposition constitue un élément important de ce nouveau PLU et traduit un choix fort qui est celui de préserver ce qui fait l'identité et la richesse de Sainte-Geneviève-des-Bois, à savoir ses quartiers pavillonnaires verts, paysagés et arborés et ses cœurs d'îlots verts.

En effet la majorité des quartiers pavillonnaires de la ville se sont développés et organisés sur la trame des chemins forestiers de la Forêt de Séquigny sous la forme d'îlots accueillant des parcelles lanierées bâties à l'avant, à proximité des voies, et laissant des espaces de jardin à l'arrière des constructions et en fond de jardin. Ces fonds de jardin constituent de véritables cœurs d'îlots verts qui jouent un rôle important sur de nombreux aspects (environnemental en participant de la trame verte, en étant support de biodiversité, et en préservant des îlots de fraîcheur, mais aussi paysagé en accueillant un couvert végétal et arboré, dont d'anciens arbres de la forêt, ce qui en fait aussi un témoin de l'identité de la commune).

Depuis quelques années le constat a été fait que les divisions parcellaires et la construction des lots arrières avaient pour conséquence la perte de ce patrimoine commun. C'est pourquoi la ville a opté pour cette disposition qui permettra de préserver ces espaces qui deviendront de plus en plus importants dans un contexte de réchauffement climatique. La problématique des îlots de chaleur urbains est devenue un enjeu majeur pour les collectivités locales dans le contexte du changement climatique. Les vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses rendent impératives l'adaptation des politiques d'aménagement urbain. Le PLU est un outil essentiel et offre un cadre stratégique pour intégrer des mesures visant à atténuer les effets de surchauffe et à protéger les habitants. C'est dans ce cadre que la limitation des droits à construire a été établie pour les cœurs d'îlots.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-5-3 Alignement arrière

V5 – CE10 - M TOUROVEROFF, président de l'association SGDB en harmonie :

Selon le diaporama remis par M TOUROVEROFF, la distance minimale entre les pavillons serait réduite à 8 mètres dans le nouveau PLU, ce qui donnerait aux occupants d'un pavillon une visibilité directe sur le pavillon voisin.

CE9 - M DELMAESTRO :

« En 2 / Dispositions particulières par zones – Zone UA

Page 42 : Notamment en 2.3, un retrait de 8 m en cas de vue(s) directe(s) ou 4 m en l'absence sans être assujetti à la hauteur de la façade du bâtiment serait suffisant, comme par rapport au fond de parcelle. »

(Observation exprimée dans les mêmes termes par M TATA)

CE11 : M BOIRAL :

Page 113 – Dispositions générales – art 2.2 : « Pourquoi imposez-vous une limite de propriété de 8 m en zone UH2 caractérisée sur des terrains de petite surface alors que 6 m suffirait largement ? »

CE12 : M PAPINI :

Page 113 – Dispositions générales – art 2.2 : « une limite à 8 mètres en cas de baie vitrée en zone UH1 s'entend, mais pourquoi ne pas réduire à 6 mètres en UH2 où les terrains sont plus petits ? »

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant les distances d'implantation de la zone UA il a été ajouté une bande végétalisée plantée d'une profondeur de 4 mètres minimum en fond de parcelle de façon à permettre une meilleure transition avec la zone pavillonnaire.

Concernant la demande de ne pas assujettir la distance d'implantation par rapport à la hauteur à la gouttière en zone UA, cette demande est recevable et sera corrigée. Il sera imposé une distance de 8 mètres par rapport au fond de parcelle sans que la règle ne soit assujettie à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit. Cette réponse à la demande s'explique aussi du fait de la bande imposée végétalisée de 4 mètres par rapport au fond de parcelle, bande qui ne peut recevoir aucun aménagement mais uniquement des plantations et qui permet d'assurer une protection visuelle avec la zone pavillonnaire.

Concernant la zone UH2 qui concerne effectivement des terrains plus petits, le règlement sera modifié avec une règle à 6 mètres en cas de baies.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

CP1 - M et Mme AUCHENE :

L'épaisseur de terre entre le plafond supérieur des parkings et le sol végétalisé est insuffisante pour permettre une végétalisation satisfaisante des fonds de parcelles jouxtant les pavillons, d'autant plus que les parkings sont souvent construits à proximité immédiate des propriétés.

Une solution pourrait être d'obliger les promoteurs immobiliers de planter des bambous traçants irrigués en goutte à goutte et protégés par des bacs coniques plastiques évitant leur propagation intempestive.

Commentaires ou réponse du maire :

Le projet de PLU révisé a permis de renforcer les dispositions en termes de végétalisation des fonds de parcelles de la zone UA avec l'objectif de mieux gérer la transition entre les zones d'habitat collectif et les zones pavillonnaires. Ainsi afin de garantir que ces espaces soient végétalisés et limitent ainsi les vis-à-vis, le règlement impose une réelle végétalisation des fonds de jardin avec notamment trois strates de végétations. Le PLU révisé va donc bien plus loin que l'actuel sur ce sujet ;

Il a également défini la règle de pleine terre de façon plus précise.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-6- Stationnement

CE9 - M DELMAESTRO :

DISPOSITIONS GENERALES Page 34,

La création de places de stationnement dans la bande de retrait en façade rue risque de poser des problèmes de circulation voire de sécurité sur les axes structurants concernés et minimiser la visibilité des commerces ou locaux d'activité à rdc.

(Observation exprimée dans les mêmes termes par M Denis TATA)

Page 46 / Clôtures

Dans le cas de réalisation d'une clôture en façade rue, il serait judicieux d'imposer un retrait de 5 m devant le portail afin de minimiser la gêne pour la circulation.

(Observation exprimée dans les mêmes termes par M TATA)

Commentaires ou réponse du maire :

La ville est d'accord avec la remarque concernant les places de stationnement dans la bande de retrait en façade rue, remarque qui fait écho aux préconisations formulées lors des réunions ORT.

La proposition de l'imposition du portail en retrait est judicieuse et sera intégrée. Rappelons toutefois que le PLU précisait déjà que : « Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait. » mais ne l'imposait pas.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPR4 – Ile-de-France Mobilités :

Estime que des modifications sont nécessaires dans le projet de PLU

1) Disposition à prendre pour le stationnement des véhicules automobiles**Pour ce qui concerne les constructions à usage de bureau**

Demande l'instauration d'une norme plafond d'une place maximum pour 45 m² de surface de plancher dans les zones urbaines qui sont situées à proximité de la gare et qui autorisent la sous-construction de bureaux (UA, UH1 et UL notamment).

Pour rappel, les normes plafond sont des normes de stationnement qui limitent le nombre de places à réaliser. Les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à les dépasser, contrairement aux normes plancher qui constituent un minimum à respecter

Demande également l'instauration, si souhaité par la commune, d'une norme plancher d'une place minimum par tranche de 50 m² de plancher, compatible avec la recommandation du PDUIF.

Demande que soit indiqué, sur le plan de zonage, le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation

Des modifications peuvent être apportées au projet de règlement si elles sont souhaitées par la commune.

- pour ne pas dépasser le niveau de la norme de stationnement recommandée par le PDUIF, en incluant le stationnement des visiteurs

- pour tenir compte également de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme qui fixe que « *pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant*

toute disposition du Plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

2) Dispositions à prendre pour le stationnement des vélos

Pour ce qui concerne les constructions à usage de bureau

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitat, il sera nécessaire de modifier le règlement,

- pour s'assurer que la norme fixée dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage tertiaire (« 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ») est bien compatible avec la prescription du PDUIF (« 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. »)

En effet, en considérant que la superficie minimale d'une place de stationnement vélo s'élève à 1,5 m² et que le ratio moyen de surface de plancher par emploi de bureau dans l'agglomération centrale est d'environ 20 m², la norme prescrite par le PDUIF correspond à 1 place vélo pour 5 emplois permanents.

- pour préciser le niveau de la norme prescrite par le PDUIF dans les règlements de zones.

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation

Le niveau de la norme, fixé dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments pour les ensembles d'habitation d'au moins deux logements, devra être rappelé.

Pour les constructions à usage d'activité, commerce de plus de 500 m² de surface plancher, industrie et équipement public

Le niveau des normes, fixé dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage industriel et tertiaire, accueillant un service public ou constituant un ensemble commercial, devra être rappelé.

Pour les constructions à usage scolaire

- Il conviendra de rappeler la norme de stationnement du PDUIF pour les établissements scolaires ;

- si la commune le souhaite, elle pourra prescrire une norme de stationnement encore plus volontariste dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, compatible avec la recommandation du PDUIF.

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant cet avis, seront repris dans le PLU toutes les impositions à savoir :

Pour les bureaux : norme plafond d'une place maximum pour 45m², la norme vélos

Pour les constructions à usage d'habitation : les normes vélos

Pour les constructions à usage d'activités, commerces de plus de 500 m² : la norme vélos

Pour les établissements à usage scolaire : rappeler la norme de stationnement du PDUIF

Ne sont pas retenus les préconisations à savoir :

Pour les bureaux : l'instauration d'une norme plancher minimum par tranche de 50 m²

L'indication au plan de zonage du périmètre de 500 mètres autour de la gare, cela viendrait alourdir le document

Pour les constructions à usage d'habitation : l'instauration d'un niveau de norme de stationnement recommandée

Intégrer au règlement la règle de l'article L 151-36 du Code de l'urbanisme : s'agissant du Code, il n'est pas utile de le spécifier dans le règlement, le Code de l'urbanisme spécifiant bien d'une obligation.

Pour les constructions à usage scolaire : prescrire une norme de stationnement plus volontariste

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-7- Servitudes

PPA5 – RTE :

RTE rappelle que le territoire couvert par le PLU comprend :

- la liaison 225 kv n°1 LIERS – Les LOGES ;
- la liaison 225 kv LIERS – VILLEJUST – Le PETIT-BOIS ;
- Un poste électrique 45/225 kv n°1 LIERS.

La présence de ces installations implique des interdictions de construction ou d'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que, pour les constructions déjà édifiées, des restrictions sur les travaux envisagés. L'avis contient des liens internet donnant accès à des pages présentant le détail des obligations et interdictions correspondantes.

L'avis contient également les sources documentaires permettant de connaître en détail le plan des servitudes, la liste des servitudes ainsi que les réglementations qui s'y rattachent.

RTE demande que ces dispositions (détaillées dans l'avis) figurent dans le règlement.

Commentaires ou réponse de la mairie :

Les remarques de RTE seront reprises dans le règlement hormis celles relatives aux règles de hauteur et de prospect qui sont déjà mentionnées dans les dispositions générales du règlement. Il n'y a donc pas lieu de les ajouter une deuxième fois.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA6 – SNCF :

La SNCF a produit un document permettant de localiser les servitudes relatives aux riverains des chemins de fer, les règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

Commentaires ou réponse du maire :

Les documents transmis seront ajoutés au PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA7 – Total Energies :

Le territoire de la commune est traversé par la canalisation haute pression Le Havre/Nangis, ce qui implique des servitudes qui ont été établies par arrêté préfectoral n°2015 PREF DCRL BEPAFI SSPILL 789 Sainte-Geneviève-des-Bois.

Total Energies a produit un document qui intègre les recommandations générales de sécurité pour tous travaux à proximité de la canalisation.

Commentaires ou réponse du maire :

Les documents transmis seront ajoutés au PLU

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10-Direction départementale des territoires :

Selon la DDT, la direction générale de l'aviation civile (DGAC) attire l'attention sur le fait que les servitudes d'utilité publique (SUP) doivent être actualisées et/ou complétées par les fiches et décrets joints à sa note.

En complément, le décret PSA Orly ainsi que le décret PT2 d'Etampes/Morigny/Champigny sont également joints pour mise à jour.

Elle ajoute que les isolignes du PSA de l'ancienne base aérienne de Brétigny-sur-Orge reportée en rose sur le plan des SUP doivent être supprimées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces mentions sont étonnantes, car elles ne ressortent pas des documents contenus dans le dossier du PLU, et les documents joints mentionnés (décret PSA Orly et décret PT2 d'Etampes) ne figurent pas non plus au dossier.

Commentaires ou réponse du maire :

Les documents justifiant cette demande de la DDT ont été demandés au service concerné et seront bien entendu intégrés dès retour des éléments.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA3 – GRTGaz :

Demande que le PLU précise l'obligation de consulter

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

Ou via l'adresse postale suivante :

GRTgaz

Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers

Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien

9 avenue de Europe

92270 BOIS-COLOMBES

dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Demande également que soient autorisés dans le règlement d'urbanisme du PLU, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des fiches d'informations sur les servitudes d'utilité publique et sur la réglementation anti-endommagement ont été produites.

Commentaires ou réponse du maire :

Le tableau des servitudes sera actualisé. Concernant l'autorisation dans le règlement des constructions et installations et travaux nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, ceci est déjà intégré de manière transversale en toutes zones dans les dispositions générales (page 26)

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-8- Consommation de l'espace

CE4 - M Le FUR :

« De quelle façon se fait le lien avec d'autres sujets connexes au PLU comme :

- Les besoins d'équipements publics nouveaux liés à l'augmentation de la population ?
- La répartition collectif et pavillonnaire dans les constructions neuves notamment dans la nouvelle AU ?
- L'évolution des flux de circulation notamment nouvelle AU ?
- Intègre-t-il de nouveaux schémas de circulation (vélos, bus...) et ou de stationnements ? »

Réponse du maire apportée au cours de l'enquête :

Les besoins en équipements sont étudiés tous les ans au niveau de la commune, au regard des habitants arrivant sur la ville, mais également ceux qui quittent la ville. Ceci n'est pas à définir dans les PLU.

La zone AU n'est pas à ce jour réglementée, il s'agit d'un secteur pour le moment fermé à l'urbanisation et qui devra faire l'objet d'une nouvelle procédure d'urbanisme pour permettre d'ouvrir l'urbanisation.

La compétence transports relève de Cœur d'Essonne Agglomération. Concernant les stationnements, dans chaque zone du règlement il est prévu d'instaurer des normes en matière de stationnement.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

Concernant la circulation des bus, des points réguliers sont réalisés entre la ville, le transporteur, l'Agglomération et Ile-de-France mobilités compétentes en la matière, afin d'adapter au mieux l'offre de bus aux besoins des usagers. De la même manière, la réalisation d'aménagements en faveur des vélos est regardée et mise en œuvre par la ville et l'Agglomération dès que cela est possible lors de la rénovation des voiries et plus largement dans la mise en œuvre du Plan vélo de Cœur d'Essonne. Ces éléments ne sont pas du ressort du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE 5 - M ADNET :

Demande s'il serait possible de transformer les cinémas les 4 Perray fermé depuis quelques semaines définitivement, en Halle de Marché puisque celle de la gare est trop vétuste, et que l'avenue Gabriel Péri puisse se poursuivre vers l'Ouest sous la ligne C jusqu'au giratoire côté Ouest, afin qu'en cas d'énorme quantité d'eau elle puisse circuler vers la Vallée de l'Orge.

[Le but conforter le pôle commerce de l'avenue Gabriel Péri, et à la place de l'ancienne halle de faire un parking avec bornes électrique-hydrogène..., le projet de parking à étage étant totalement inutile et dangereux.]

Réponse ou commentaire du maire :

Le projet de réouverture du Cinéma reste à l'ordre du jour. Le projet de la Halle de marché de la Gare fait partie du projet Pôle Gare et la réalisation d'une nouvelle halle est prévue dans ce cadre. L'actuel marché restera ouvert le temps des travaux afin d'assurer la transition.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10-Direction départementale des territoires :

En application de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit « fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Or, le PADD du PLU n'inscrit aucun objectif chiffré de l'évolution. Le bilan présenté est incomplet.

Commentaires ou réponse du maire :

Les éléments chiffrés de la consommation de l'espace existent déjà dans le PADD. Ce chiffre sera affiné en fonction des ajustements dans le PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Recommande de reconsidérer les choix d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs d'OAP sectorielles, à défaut d'en expliciter les motivations et d'en justifier les besoins, au regard de leurs incidences potentielles en termes de consommation d'espaces, d'artificialisation de milieux naturels et de risque d'inondation. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire a précisé que la création d'une OAP sur le secteur de Perray-Vaucluse permettra d'encadrer les développements futurs dans le sens demandé par la MRAE et s'engage à expliciter davantage les justifications du choix de classement en zone AU d'une partie du secteur de l'OAP du quartier de Liers.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

7-9- Protection de la faune et de la flore

CE5 - M ADNET :

« [Je demande que soit revu le zonage du PLU très dense entre le Parc de la Châtaigneraie, et le giratoire Massenet, en gardant les deux pavillons en meulière et en rasant l'immeuble vide des anciens logements de fonctions de l'école afin d'agrandir le Parc de la Châtaigneraie (parcelle BC 498)] mais surtout ne pas abîmer le réseau souterrain du ru de Fleury.

Ce PLU n'a toujours pas de plan hydraulique des rus traversant cette ville. La ville souhaitant protéger le Parc de la Châtaigneraie en intégrant d'autre essences d'arbres, sur ce foncier ce sera l'occasion de planter des frênes surtout qu'une allée des frênes est à côté sans frênes au cadastre.

Cela abîme aussi le Parc de la Châtaigneraie également en urbanisant à proximité, avec des dépérissements d'arbres dus au bétonnage important.

[...]

Demande que soit aussi réétudié le PPRI Orge -Sallemouille suite aux inondations d'octobre 2024 avec de nombreux habitants inondés. »

Commentaires ou réponse du maire :

Plusieurs points ne concernent pas directement le PLU, néanmoins quelques précisions peuvent être apportées et précisées dans l'ABC communal de la biodiversité.

Le réseau hydraulique de la commune est analysé dans la partie Etat initial de l'environnement et le dispositif règlementaire intègre des protections de ce que l'on appelle la Trame bleue (protection des zones humides, etc.).

Concernant le PPRI il s'agit d'un document qui est réalisé par les services de l'Etat et non par la commune. La commune n'a pas la compétence sur ce sujet, c'est bien l'Etat qui prend la décision d'élaborer ou de réviser un PPRI.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE14 – M David ROCHE :

Propose la prise en considération du coefficient de biotope (CBS) déjà utilisé dans certains PLU tels que celui de la ville de Niort.

Il s'agit d'un calcul qui fixe, pour une parcelle donnée, la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale de la parcelle.

Ces surfaces éco-aménageables peuvent être des haies, pelouses, parkings végétalisés, toits végétalisés...

Enfin le CBS peut compléter un coefficient de pleine terre.

M Roche a remis un document descriptif du CBS.

Commentaires ou réponse du maire :

Le coefficient de biotope est utile et intéressant au sein de communes plus denses et très fortement artificialisées comme des métropoles ou des communes de première couronne de la banlieue parisienne par exemple. Ici le choix ambitieux a été fait de préserver les espaces de jardin et la vraie pleine terre qui sont les espaces les plus riches du point de vue du biotope et de la biodiversité. Cela n'empêche pas le PLU d'intégrer des dispositions en faveur du biotope à l'image des différentes strates de végétations imposées en zone UA ou encore de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et adaptation au changement climatique.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10 – Direction départementale des territoires :

« L'orientation C2 de l'OAP Trame verte et bleue est consacrée à la perméabilité des équipements pour le passage de la faune. Cette orientation concerne les nouveaux projets situés en priorité dans les corridors. Ces éléments pourraient être complétés d'un schéma présentant les différentes possibilités de clôture permettant le passage de la faune sous réserve des prescriptions spécifiques du PPRI Orge-Salmouille, et pourraient être étendus à l'ensemble de la commune. »

PPA11 – Département de l'Essonne :

« Le règlement pourrait imposer la réalisation de clôtures perméables à la petite faune, par la réalisation de petites ouvertures à leur pied, en zones urbaines au fur et à mesure des réfections ou remplacements et surtout en zones de développement futur. »

Commentaires ou réponse du maire :

Concernant la demande de la DDT, un complément sera apporté en prenant soin d'être cohérent avec le type de clôture autorisé par le règlement.

Concernant la remarque du Département, cela figure sous forme de recommandation, le règlement sera reformulé pour que cela devienne une obligation et élargie à toutes les zones.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA11 – Département de l'Essonne :

« [...] le règlement gagnerait à rendre obligatoire l'utilisation d'essences locales pour les plantations. Ces prescriptions pourraient être étendues pour les zones agricoles ou naturelles. »

Commentaires ou réponse du maire :

C'est déjà recommandé dans toutes les zones, il n'est pas prévu de le rendre obligatoire

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Réaliser des inventaires des zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment sur le site du Perray-Vaucluse, de reporter dans le plan de zonage les périmètres de zones humides avérées et d'en assurer la protection dans le règlement écrit. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'engage à apporter des précisions à l'aide d'éléments attendus de la part du Syndicat de l'Orge. Un rappel sera fait dans le cadre de la future OAP.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

« - Préciser l'analyse de l'état initial de la biodiversité, en particulier en ce qui concerne la faune volante susceptible d'être présente dans les secteurs d'OAP ;

- définir des dispositions ou des orientations suffisamment prescriptives pour préserver cette biodiversité ;

- présenter dans le rapport de présentation les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) définies, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'engage à apporter dans le rapport de présentation les précisions demandées. En revanche, aucun engagement n'est pris pour de nouvelles prescriptions destinées à la préservation de la biodiversité, excepté pour le repérage et la prise en compte de l'avifaune nicheuse et les chiropères avant la déconstruction de bâtiments.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

7-10- Protection des territoires

CP3 – M JANNIN (CLE du SAGE) :

Règlement écrit et graphique

La CLE du SAGE recommande fortement de fixer une règle d'inconstructibilité par rapport aux berges, en cohérence avec les objectifs de l'OAP TVB.

Page 19 « Dispositions générales – zones humides avérées ».

La CLE du SAGE demande de modifier la 1ere phrase : « *Dans les zones humides avérées, identifiées par la DRIEAT Ile-de-France, le SAGE Orge-Yvette, et repérées sur le document graphique ...* »

La CLE du SAGE demande, à l'inverse, que la nécessité de porter des études de caractérisation soit appliquée aux **zones humides potentielles de la DRIEAT**.

La CLE du SAGE rappelle qu'une étude de caractérisation zone humide pourrait être nécessaire, dans le cas improbable où un projet serait autorisé en zone rouge PPRI.

La CLE du SAGE recommande fortement à la commune d'afficher dans le PADD (page 20, dans son axe « un territoire résilient », un objectif de prise en compte (non-aggravation voire de réduction) du risque inondation (par débordement et ruissellement).

Commentaires ou réponse du maire :

La règle d'inconstructibilité par rapport aux berges sera appliquée avec la modification de zonage correspondante et évoquée plus avant et une distance minimale sera ajoutée dans le règlement.

La modification de la phrase page 19 sera intégrée.

Concernant l'imposition d'une étude de caractérisation, il n'est pas utile de l'imposer, toutes les dispositions sont déjà prévues dans le cadre du règlement du PPRI.

Concernant la demande d'afficher dans le PADD l'objectif de prise en compte du risque inondation, ceci sera intégré.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

PPA9 – Cœur d'Essonne :

Plusieurs recommandations ont été émises concernant les OAP :

Sur le volet « déchets » :

La gestion des déchets nécessaire aux différentes opérations de construction en fonction de la destination des surfaces envisagées devra être étudiée.

Pour la construction de logements, la mise en place de bornes enterrées est à privilégier. Les différents îlots doivent ainsi prévoir des emprises pour l'accueil des PAV et/ou des aires de présentation pour les conteneurs et les encombrants.

Pour les opérations de plus de six logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé.

En RDC, la gestion et le stockage des déchets doivent être étudiés en fonction du type d'activités et des modalités de collecte (commerces, activités...).

Sur le volet Gestion Incendie :

Les nouvelles zones à urbaniser seront à couvrir en défense incendie en concertation avec le SDIS 91, et à intégrer dans la réalisation des équipements publics.

Sur le volet Assainissement :

Une étude préalable devra être réalisée pour vérifier le dimensionnement des réseaux à proximité.

Plusieurs recommandations ont été émises concernant le règlement :

Sur le volet « déchets » :

Il pourrait utilement être ajouté au règlement de toutes zones du PLU les dispositions suivantes :

- Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

- Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, mettre en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés.

- Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaire (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères devra être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération.

- Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de six logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

Pour les volets « voirie », « éclairage public et carrefour à feux tricolore » et « fibre optique » :

Les prescriptions techniques de Cœur d'Essonne devront être respectées pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Recommandations concernant les annexes sanitaires :

Le règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés en date du 14 octobre 2021 de Cœur d'Essonne Agglomération devra être annexé.

Commentaires ou réponse du maire :

Sur le volet déchets, le règlement de la collecte sera annexé au PLU.

Sur le volet gestion incendie : ceci ne peut pas être intégré au PLU, il s'agit d'une législation indépendante de celui-ci.

Concernant le volet voirie, éclairage public, carrefour et fibre optique : ces différents points ne sont pas liés au PLU et au Code de l'urbanisme et dépendent d'autres dispositions qui s'appliquent indépendamment du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT estime que le site de Perray-Vaucluse est probablement situé majoritairement en zone humide et que, par conséquent, le futur aménagement devra être conçu en mettant en œuvre la démarche Evitement, Réduction et Compensation (ERC).

Commentaires ou réponse du maire :

Une précision sur ce point sera indiquée dans les justifications

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT estime « *important de préciser que les effets du végétal dans l'atténuation des nuisances sonores ne sont sensibles que dans le cas de la mise en place d'écran végétal suffisamment dense et large. La collectivité pourrait par ailleurs identifier des zones calmes à préserver ou à créer. A cet effet, une cartographie croisée pour les enjeux bruit et air a été réalisée par Aiparif et Bruitparif* ».

Commentaires ou réponse du maire :

Cette carte doit être ajoutée dans la partie Etat Initial de l'Environnement. Les OAP et le parti pris du développement urbain de la ville prennent d'ores et déjà en compte cette notion.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Renforcer la démarche destinée à éviter et réduire les incidences sur l'environnement et la santé dans les secteurs d'urbanisation et de densification retenus, particulièrement dans les zones à enjeux environnementaux ou exposées à des risques sanitaires ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il n'a pas été apporté de réponse à cette demande.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

La réponse a été apportée avec l'élément suivant : les incidences avant-projet des thématiques « milieux naturels » et « nuisances sonores » peuvent être de niveau « fort ».

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

MRAE :

« Compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment dans les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire a répondu que la méthodologie des inventaires réalisés figure en annexe du dossier de PLU et ne s'est engagé sur aucun nouveau projet d'analyse des enjeux écologiques.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

MRAE :

« Mieux traiter l'enjeu relatif au paysage et au patrimoine en complétant notamment l'état initial de l'environnement sur ces thématiques. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à apporter des éléments complémentaires pour compléter l'état initial de l'environnement.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

« Analyser les enjeux paysagers du site du Perray-Vaucluse, d'évaluer les impacts potentiels de son ouverture à l'urbanisation sur le paysage et de proposer des mesures d'évitement et de réduction en conséquence. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à apporter des éléments complémentaires, en particulier via la création d'une OAP sectorielle.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :MRAE :

« Proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition [au bruit], par référence aux valeurs limites établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires, en priorisant une réduction à la source et des configurations du bâti favorisant une moindre exposition, fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à intégrer ces recommandations dans l'OAP du quartier du Liers ainsi que dans la future OAP Perray-Vaucluse.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

MRAE :

« - Présenter une analyse du phénomène des îlots de chaleur et préciser la source de la carte présentée dans l'OAP Trame verte et bleue ;

- préciser les moyens mis en œuvre en vue de l'atténuation de ce phénomène, notamment à travers les principes de renaturation prévus dans l'OAP Trame verte et bleue ;

- réaliser un bilan précis des surfaces de pleine terre avant/après mise en œuvre du PLU révisé ;

- évaluer les effets du projet de PLU sur la réduction du phénomène d'îlots de chaleur urbains, y compris sur le long terme (horizon 2100). »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire ne s'est pas engagé à présenter une analyse du phénomène des îlots de chaleur mais ajoutera la carte de l'IPR à l'état initial de l'environnement.

« Les mesures permettant de réduire le phénomène d'ICU sont dans l'OAP TVB, orientation E.3 p.30. Elles sont reprises dans l'EE p.109.

Le comparatif entre les surfaces de pleine terre imposée dans l'actuel PLU et dans le projet de PLU révisé sera intégré au rapport de présentation.

Une justification globale du choix des îlots de chaleur sera faite et à intégrer dans les justifications du rapport de présentation. »

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

7-11- Arbres

CE5 - M ADNET :

Le travail sur le classement des arbres est assez remarquable, il faut le reconnaître.

V5-CE10 - M TOUROVEROFF :

Ce qui est étrange est de voir que la majorité des arbres centenaires non-inscrits sont sur les grands axes : pression des promoteurs ? Volonté ?

(Extrait du diaporama remis à l'occasion d'une visite à la permanence.)

RP2 - M BOBOT :

Pour le recensement des arbres, il en manque énormément. Ex : cinq chênes centenaires à la maternelle de l'Etang idem à l'angle de la rue de Séquigny et Lamartine.

CP1 - M et Mme AUCHENE :

Le recensement des arbres aurait dû être effectué en présence des propriétaires, notamment pour pouvoir en vérifier l'état de santé.

L'entretien de ces arbres est très coûteux pour les propriétaires et devrait être pris en charge partiellement par la ville dès lors que celle-ci aurait décidé de l'obligation de leur conservation.

Commentaires ou réponse du maire :

Le recensement des arbres a été fait en associant et en mobilisant très directement les génovéfains qui ont réalisé ce diagnostic en partenariat avec la ville. Le recensement a été réalisé uniquement sur les sujets visibles depuis l'espace public. Les protections édictées sont directement le fruit de ce travail. Cette démarche traduit la volonté de la ville de préserver ce patrimoine commun et marque une étape importante dans la préservation des arbres sur la ville. Le recensement pourra bien évidemment être complété à l'avenir. Concernant l'entretien de ces arbres il est à la charge du propriétaire. Si un état phytosanitaire venait à démontrer que le chêne est malade, bien entendu, son abattage pourrait être autorisé

Concernant les chênes sur les grands axes, il n'a pas été repéré de sujets qui nécessiterait de prévoir une protection particulière.

Concernant les chênes sur les espaces appartenant à la ville, le choix a été fait de ne pas les inclure, sachant que la ville ne va pas s'autoriser à elle-même et que la volonté est bien de préserver les chênes existants sur son patrimoine.

Enfin, pour la parcelle angle Séquigny/Lamartine : l'inventaire sera mis à jour avec cette parcelle.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire.

Il rappelle néanmoins qu'au cours des permanences, certains habitants ont assuré que des arbres n'avaient pas été recensés alors qu'ils étaient bien visibles depuis la voie publique.

De fait, le processus de recensement devra être poursuivi.

PPA10 – Direction départementale des territoires :

La DDT signale qu'un corridor de la sous-trame arborée traverse le site de Perray-Vaucluse et qu'il conviendra d'en tenir compte dans les futurs aménagements.

Commentaires ou réponse du maire :

L'OAP précisera les corridors sur ce secteur, mais il ne s'agit pas de corridors arborés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et recommande qu'une attention particulière soit portée sur ce sujet afin de lever la contradiction.

MRAE :

« Mieux décrire les impacts prévisibles sur les boisements existants dans le périmètre ou à proximité des OAP sectorielles et de définir des dispositions permettant de les protéger. »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire a répondu que l'ensemble des massifs boisés existants étaient d'ores et déjà protégés (*zonage N et EBC*). *« En ce qui concerne les boisements quartier de Liers ils sont préservés via la continuité écologique figurant au sein de l'OAP. Cette protection sera accompagnée d'une protection de type EPP par exemple. »*

Il n'a pas été pris d'engagement de modification des documents à ce sujet.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

Les documents seront bien modifiés dans ce sens en intégrant une EPP.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

7-12- Autres

CE11 – M BOIRAL :

Page 29 – Dispositions générales : il est demandé aux génovéfains d'assurer une part de l'approvisionnement énergétique des constructions en énergie renouvelable. Cela paraît compliqué voire coûteux. Pourquoi ne pas préciser « dans la mesure du possible d'assurer l'approvisionnement... »

CE12 - M PAPINI :

Même observation

Commentaires ou réponse du maire :

Ceci ne s'applique qu'aux projets de plus de 10 logements, ce qui ne contraint pas les particuliers, mais uniquement les promoteurs. Toutefois, la rédaction sera modifiée et sera ajustée par « dans la mesure du possible ... »

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

CE5 - M ADNET :

Sur les emprises foncières : « *Une pour passer un chemin en voie pour de la future urbanisation, et la 2^{ème} emprise toute la rue Gabriel Péri qui est déjà publique, là ce n'est pas légal cette emprise, il est confondu ici, réaménagement d'une voie qui se met dans le PADD, en aménagement de voie durable. A moins que cette voie passe départementale, et qu'un nouveau pont soit enfin construit pour rejoindre le rond-point de la route de la Chasse à l'Ouest de la ville. Le projet pôle gare est à revoir totalement.*

Il faudrait savoir sur cette emprise, précisément qu'est-ce que la ville souhaite acheter de plus pour passer au domaine public en surface et adresse des emprises nouvelles ? »

« Un gros travail a été fait de ma part, car je suis le PLU de cette ville depuis plus de 30 ans, c'est les projets d'emprises foncières limitrophe avec la ville de Saint-Michel-sur-Orge notamment.

Je propose d'ajouter de nouvelles emprises à ce PLU :

La 3ème emprise qu'on attend tous localement, c'est l'emprise pour faire un giratoire à l'angle chemin de la Guette/ Avenue Niémen/ Avenue Saint Saëns et rue de Sainte-Geneviève (voir Plan d'étude d'aménagement et d'emprise foncière en pièces jointe).

Le RLP doit être aussi appliqué dans cette ville afin de faire enlever le panneau 4 par 3 m Agence de la Poste angle chemin de la Guette/Niémen.

Ce giratoire prévoit de supprimer les feux, mais aussi d'échanger du foncier avec le pavillon à côté afin de lui faire un accès direct à l'entrée de son pavillon en façade Ouest. Il permettra aussi d'améliorer le fleurissement, le giratoire sera entretenu par la ville de Saint-Michel-sur-Orge, malgré une petite perte en surface du territoire de Sainte-Geneviève-des-Bois, un échange est à prévoir avec le début de l'allée du Bois (emprise 4). Du foncier privé à l'abandon, passera aussi en zone verte pour filtrer la pollution de ce carrefour D46. »

« La 4ème emprise : c'est allée du Bois/ Allée Massenet : ce foncier laissé à l'abandon depuis des années par la ville de Saint-Michel-sur-Orge, n'a aucune utilité d'être gardé par Saint Michel, il faut le transférer dans le territoire de Ste Geneviève des Bois (voir pièces jointe). »

« La 5ème emprise : A voir sur place, et pièce jointe, c'est une emprise pour créer un trottoir dans le prolongement de la rue Gounod de Saint-Michel-sur-Orge, de 3 m de large en gardant les arbres, et poursuivre un alignement d'arbres à planter, surtout qu'il est prévu de construire des nouveaux logements sur ce site. Voir avec le bailleur ESSIA, l'emprise passera au raz de l'entrée de la barrière d'entrée du parking, et deux places de stationnement à repositionner dans le parking, reste aussi les anciennes plaques télécom béton à passer en fonte. Dossier assez urgent car eu pas mal d'accidents ces derniers mois, difficulté de sortir d'une résidence de Saint-Michel à cause de cette clôture trop proche du caniveau et détruite actuellement. »

« La 6ème emprise : c'est le giratoire Massenet entretenu par la ville de Saint-Michel sur-Orge, quelques m² à transférer du territoire de Sainte-Geneviève-des-Bois à Saint-Michel-sur-Orge, voir pièce jointe. »

« La 7ème emprise : c'est l'avenue de Brétigny, il s'agit de rectifier la limite communale entre Saint-Michel et Sainte-Geneviève-des-Bois, et de mettre la limite des deux frontières au milieu de la voie. Voir pièce jointe. »

« La 8ème emprise : c'est le 26 rue des Palefreniers, création d'un trottoir de 3 mètres de large, terrain vague actuellement, pas de trottoir actuellement, hyper dangereux pour les piétons actuellement. Un alignement d'arbres est aussi à prévoir (voir réseaux de canalisations aussi). Parcelle BK80. »

« La 9ème emprise : c'est le 11 Avenue de la Résistance à la Croix-Blanche : une emprise publique qui permettra de faire pas mal de choses autour des transports, gare routière de bus d'interconnexion entre l'Ouest et l'Est du département, bornes électriques, mais aussi emplacement pour bornes à hydrogène, alignement d'arbres avec la méridienne verte qui passe à cet endroit car ceux actuellement au niveau du giratoire sont en fin de vie et risquent de tomber sur le domaine public. Cette emprise pourrait

recevoir des salons liés à l'économie par exemple puisque le service économique est juste en face... Emprises foncières inter collectivités, appartient au groupe AMUNDI ex-Crédit Lyonnais actuellement. »

« La 10ème emprise : parcelle BC498, extension du Parc de la Châtaigneraie, par plantation de frênes, lutte contre la renouée du Japon plante invasive le long de la clôture actuellement. Il s'agit ici plus d'un déclassement car foncier à la ville, avec logements anciens murés à déconstruire et passer le site en espace vert avec plantation de frênes. Cohérence environnementale avec en face de ce terrain avec terrain classé en Espace Boisé Classé.

Préservation de la ressource en eau, avec le ru de Fleury qui passe en dessous... Bassin filtrant bienvenue pour récolter l'eau de la chaussée de ce secteur également, ce qu'on appelle couramment depuis quelques jours, jardins d'infiltration de l'eau pluviale. »

« Voilà, pour le volet des emprises à réaliser dans les prochains mois et années. »

Commentaires ou réponse du maire :

Les propositions d'emplacements réservés faites ne relèvent pas de projets actuellement étudiés par la ville.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler

V6 et RP 6 - Mme Luisa FOURNIER :

Personne âgée de plus de 90 ans.

Est venue témoigner à la permanence du 7 novembre et a remis un courrier par lequel elle dénonce les constructions d'immeubles qui la privent de soleil dans son pavillon.

Recherche désormais une maison de retraite dans la commune.

Commentaires ou réponse du maire :

Le PLU révisé vise justement à mieux gérer la transition et la cohabitation entre les zones qui accueillent de l'habitat collectif (les axes structurants) et les zones pavillonnaires de manière à limiter au maximum ce type de désagrément (vis-à-vis, perte d'ensoleillement, etc.).

Mme Fournier sera dirigée vers les services compétents pour sa recherche de maison de retraite

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et apprécie l'attention portée à la situation de Mme Fournier qui a semblé bien désemparée lors de sa visite au cours de la permanence du 7 novembre.

PPA9 - Cœur d'Essonne :

Rappelle que depuis le 1er janvier 2020, tous les documents d'urbanisme doivent être mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme, au format CNIG, pour être opposables. Ces données pourront également être transmises à la CDEA afin d'être intégrées dans l'outil cartographique communautaire.

Commentaires ou réponse du maire :

C'est effectivement une obligation réglementaire qui sera respectée. Les données seront également transmises à CDEA.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maire et n'a pas de remarque à formuler.

MRAE :

« - *Evaluer rigoureusement les risques sanitaires induits par l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, générées notamment par le trafic routier dans les secteurs de densification ;*
- *Proposer des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction significative de cette exposition, par référence aux valeurs limites établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires. »*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maire s'est engagé à produire une analyse plus approfondie. En outre, l'OAP du quartier de Liers intégrera les recommandations de la MRAE sur l'aménagement des bâtiments.

Nouveaux commentaires ou réponse du maire, le cas échéant :

8- Erreurs matérielles à corriger

Le service de l'urbanisme de la mairie a remis au commissaire enquêteur une liste d'erreurs matérielles qu'il a relevées dans le dossier.

Ces erreurs ne semblent pas avoir été de nature à tromper les personnes ayant consulté le dossier.

Erreur identifiée	Commentaire des services (ou du commissaire enquêteur, en italique)
PAD	
Page 19 : Territoire résilient, 1er item, le texte ne correspond pas à la version validée au conseil municipal de juillet 2023	C'est tout à fait normal. Cet élément du PADD (l'objectif chiffré de conso) est toujours précisé au dernier moment avant l'arrêt du PLU lorsque le dispositif règlementaire est stabilisé. Au moment du débat en CM nous ne sommes pas en capacité d'afficher un chiffre. Cela n'est absolument pas un souci dans la mesure où le PADD a fait l'objet d'un débat en CM mais il n'a pas été voté donc il peut tout à fait évoluer et être précisé avant l'arrêt.
Règlement	
Dans toutes les zones, aux articles 2.7, il manque sur l'ensemble des zones : typologie des clôtures	A ajuster
Dans toutes les zones, sur les croquis des clôtures, il est resté mentionné la notion des 10% à retirer	A retirer en perspective du dossier approbation. Pour rappel ces schémas sont uniquement illustratifs. Ils n'ont pas de valeur réglementaire donc leur ajustement ne pose pas de problème.
Page 6 : INTRODUCTION - description zone UH erronée	Retirer la dernière partie de phrase relative aux lotissements plus récents, l'ensemble des lotissements datent de plusieurs années.
Page 12 : DISPOSITIONS GENERALES - 7. Erreur sur numéro article CCH : R* 6111-5 n'existe pas	A ajuster
Page 17 : DISPOSITIONS GENERALES - sites archéologiques est mentionné un plan en annexe du PLU en 7.3.13 que nous n'avons pas	A ajuster
Page 19 : DISPOSITIONS GENERALES - zones humides avérées, la rédaction est totalement différente de la version d'avril ?	Une nouvelle rédaction a été proposée
Page 22 : DISPOSITIONS GENERALES - l'ITE est interdite, ce qui n'a pas été validé	A ajuster
Page 23 : on a toujours une zone AUL qui n'existe plus	A ajuster
Page 29 : DISPOSITIONS GENERALES - « Assurer une part de l'approvisionnement énergétique des constructions de manière autonome via des dispositifs d'énergies renouvelables tel que capteurs solaires par exemple »	<i>A ajuster, cette mention a fait l'objet d'observations de la part du public</i>
Page 34 : DISPOSITIONS GENERALES- « En zone UA, à l'exception de l'avenue Gabriel Péri, les places de stationnement longitudinale », nous avons	A supprimer

interdit les places de stationnement dans la marge de recul sur toutes les zones UA	
Page 43 : ZONE UA - problématique sur les hauteurs du nombre de niveaux : reprendre la rédaction validée en avril	A ajuster <i>Des observations ont été formulées par le public à ce sujet</i>
Page 43 : ZONE UA - pour la zone UA2 où les clôtures sont autorisées sous conditions, il faut imposer que le portail se situe en retrait	A intégrer
Page 58 : ZONE UB - les clôtures sont limitées à 1m 80 et le croquis est à 2 m	A ajuster
Page 77 : ZONE UC3, il faut retirer : mais de grande hauteur	A ajuster
Page 89 : ZONE UE - il manque les schémas comme dans les autres zones	A intégrer
Page 100 : ZONE UH1 - article 2.1, il est mentionné des hauteurs d'annexe à 3 mètres en lieu et place de 3m 50	A ajuster
Page 100 : ZONE UH1 - dernière phrase manque la fin de la phrase	A ajuster
Page 109 : ZONE UH1 - manque les croquis	A intégrer
Page 113 : ZONE UH2 - article 2.2, je n'ai pas du tout souvenir que nous ayons validé les modifications d'implantation, la version d'avril était bien à 2m 50 et 6 mètres et considérant qu'il s'agit de terrains plutôt restreints, il serait préférable de laisser ce qui avait été validé	<i>A ajuster. Des observations ont été formulées par le public à ce sujet.</i>
Page 117 - zone UH2 il n'apparaît aucune limite de hauteur pour les clôtures sur rue	<i>A ajuster. Des observations ont été formulées par le public à ce sujet.</i>
Page 145 : ZONE N - il s'agit du PPRI et non PERI	A ajuster
Page 146 : ZONE N - article 2.1, article 2.2 et article 2.5	A ajuster – <i>Voir les observations du public.</i>
Page 161 : LEXIQUE - croquis relatif au calcul du RDC n'est pas correctement positionné	A ajuster
Page 187 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES, il faut mettre la liste des arbres à grand développement, celle des arbres à petit développement, celle des haies et celle du bâti. En conséquence, il faut remplacer le tableau des pages 189 à 191 par ceux qui sont en pièce jointe, et garder à la suite le tableau des espèces du bâti aujourd'hui situé page 188	A ajuster
Autres	
7.2 Manque les versions papier des plans du réseau d'assainissement et eau potable	A intégrer

GLOSSAIRE

- ABC : Association pour la transition bas carbone
- ARS : Agence régionale de santé (service de l'Etat)
- CBS : Coefficient de biotope par surface
- CDEA : Cœur d'Essonne agglomération (intitulé officiel de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne)
- CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- CLE : Commission locale de l'eau
- DDT : Direction départementale des territoires (service de l'Etat)
- DGAC : Direction générale de l'aviation civile (service de l'Etat)
- DRIEAT : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (service de l'Etat)
- EBC : Espace boisé classé
- EE : Evaluation environnementale
- EHPAD : Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes
- EIE : Etat initial de l'environnement
- ENAF : Espace naturel agricole et forestier
- ENR : Energies renouvelables
- ENS : Espaces naturels sensibles
- EPP : Evaluation des pratiques professionnelles
- EPT : Etablissement public territorial
- ERC : Eviter, réduire, compenser
- ICU : Ilot de chaleur urbain
- INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
- MGP : Métropole Grand Paris
- MOS : Mode d'occupation des sols
- MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale
- OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
- ORT : Opération de revitalisation des territoires
- PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
- PAV : Points d'apport volontaire (gestion des déchets)
- PCAET : Plan climat air énergie territorial
- PDUIF : Plan de déplacements urbains en Ile-de-France
- PHEC : Plus hautes eaux connues
- PLH : Plan local de l'habitat
- PLU : Plan local d'urbanisme
- PPA : Personnes publiques associées
- PPRI : Plan de prévention des risques inondation
- RLP : Règlement local de publicité

Enquête publique n° E24000044/78 pour la révision du PLU
de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.
Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé

- RTE : Réseau de transports électricité
- SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
- SCoT : Schéma de cohérence territoriale
- SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- SDRIF : Schéma directeur de la région Ile-de-France
- SDRIFe : Schéma directeur de la région Ile-de-France, environnement
- SIPPAREC : Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication
- SUP : Servitudes d'utilité publique
- TN : Terrain naturel
- TVB : Trame verte et bleue
- ZAE : Zone d'activités économiques
- ZAN : Zéro artificialisation nette
- ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

LISTE DES PIÈCES ANNEXES

- Délibération n°14439 du 13 octobre 2021 du conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, portant prescription de la révision du Plan local d'urbanisme
- Délibération n°23-73 du 6 juillet 2023 du conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, portant sur les orientations du projet de révision du PLU
- Décision du 19 juillet 2024 de la présidente du Tribunal administratif de Versailles, nommant Xavier GIVELET commissaire enquêteur et Jacques PLACE commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de Sainte-Geneviève-des-Bois
- Arrêté n°24-392, du 3 septembre 2024, du maire de Sainte-Geneviève-des-Bois, portant organisation de l'enquête publique
- Certificat d'affichage produit par le maire de Sainte-Geneviève-des-Bois
- Copie de l'annonce parue dans Le parisien du 22 octobre 2024
- Copie de l'annonce parue dans Le Républicain du 17 octobre 2024

Révision du Plan local d'urbanisme de Sainte-Geneviève-des-Bois

Enquête publique

du 16 octobre au 20 novembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1-Objet de l'enquête publique

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Le PLU en vigueur avait été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 octobre 2008. Deux modifications étaient intervenues par la suite, par approbations du conseil municipal le 13 décembre 2011, et le 27 juin 2017 auxquelles a été ajoutée une modification simplifiée approuvée par le conseil municipal le 28 mai 2019.

Par délibération du 13 octobre 2021, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois a décidé de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme afin de disposer d'un document d'urbanisme qui participe à la mise en œuvre de la politique environnementale et la réalisation de grands projets à travers les objectifs suivants :

- La préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue ;
- La maîtrise de la densité de construction ;
- La sauvegarde des éléments forts du paysage communal et la conservation de l'identité paysagère ;
- L'accompagnement et la réalisation des grands projets des prochaines années :
 - Réaménagement du pôle gare et le renouvellement du site Perray-Vaucluse ;
 - Aménagements sur et autour du site de la Croix-Blanche ;
 - Revitalisation du territoire le long de la route de Corbeil ;
- Participer à la promotion et/ou à l'organisation :
 - des interactions entre les trois grandes polarités (centre-ville, pôle gare, Croix-Blanche) ;
 - de l'offre en matière d'habitat, dans le respect du PLH, et dans un objectif de mixité sociale ;
 - du développement économique : dynamiser et pérenniser l'offre commerciale de proximité, assurer des emplois locaux ;
 - des déplacements des Génovéfains ;
 - d'une meilleure attractivité des espaces verts dans un triple objectif : lutter contre les îlots de chaleur, préserver la biodiversité locale, créer des espaces de respiration ;
 - d'une dynamique de construction durable.

Par conséquent, la révision du PLU traite des sujets suivants :

- L'établissement d'un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- La prise en compte des documents supra communaux
- La création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- La modification de la délimitation des zones et du règlement

2-Déroulement de l'enquête

2-1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte par arrêté n°24-392 du 3 septembre 2024, du maire de Sainte-Geneviève-des-Bois. La période d'enquête a été fixée du 16 octobre 2024 au 20 novembre 2024 à 12h30.

2-2 Réunions

Il n'a pas été organisé de réunion publique au cours de l'enquête publique.

2-3 Entretiens avec des représentants de la mairie

Le vendredi 11 octobre, le commissaire enquêteur a eu un entretien avec Mme Catherine DIJON, directrice de l'aménagement durable et de l'urbanisme à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois, qui lui a présenté l'économie générale du projet, la constitution du dossier ainsi que les sujets les plus délicats susceptibles d'être abordés par le public au cours de l'enquête. M Jacques PLACE, commissaire enquêteur suppléant participait à cette réunion. Au cours de l'enquête le commissaire enquêteur a eu des entretiens réguliers avec Mme DIJON pour éclaircir certains points et pour répondre à des questions posées par le public reçu au cours des permanences. Mme DIJON a également communiqué la liste des erreurs matérielles accompagnée des dispositions prévues pour les résoudre.

Le 16 novembre 2024, à l'issue de la permanence tenue à la mairie, le commissaire enquêteur a reçu, M Jean-Pierre Vimard, 2^{ème} adjoint chargé de l'habitat, de l'urbanisme et de l'équilibre urbain et de la démocratie d'implication, pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et lui poser quelques questions sur les sujets les plus fréquemment abordés par les visiteurs, notamment en ce qui concerne le recensement des arbres, l'interdiction des « lots arrières », la règlementation de la hauteur des bâtiments à proximité des pavillons et la chaleur produite par les toits en zinc.

2-4 Information du public

2-4-1 Les mesures de publicité légale

L'avis d'enquête a été publié dans le numéro du jeudi 17 octobre 2024 du journal Le Républicain, ainsi que dans le numéro du 22 octobre 2024 du Parisien.

Des affiches ont été apposées sur les tableaux d'affichage légal de la commune et ont fait l'objet d'un certificat du maire portant sur la période du 27 septembre 2024 au 28 novembre 2024 et sur les panneaux de la place Roger Perriaud, l'avenue Jacques Duclos, la route de Corbeil et la place Franklin Roosevelt.

L'affichage a également été constaté par le commissaire enquêteur, rue Marc Sangnier.

2-4-2 Les mesures complémentaires

- L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois. Cette publication a été constatée par le commissaire enquêteur ;
- Le principe d'une révision du PLU avec enquête publique a été annoncé sur plusieurs pages de la revue municipale.

2-5 Composition du dossier

Les documents présentés à la consultation du public étaient :

- Pièces administratives
 - Délibération du conseil municipal du 13 octobre 2021, portant prescription de la révision du PLU
 - Délibération du conseil municipal du 6 juillet 2023, prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable
- Pièces du rapport de présentation
 - Diagnostic territorial et socio-économique
 - Etat initial de l'environnement
 - Justification des choix retenus
 - Evaluation environnementale
 - Résumé non technique
- Projet d'aménagement et de développement durable (PASS)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Les pièces annexes

- Liste des annexes
- Servitudes
 - Tableau et notice des servitudes
 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - Plan de prévention des risques technologiques
 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI)
 - Arrêté d'approbation du PPRI
 - Plans du PPRI
 - Règlement du PPRI
- Annexes sanitaires
 - Notice pour la gestion des déchets
 - Plan du réseau d'assainissement
 - Plan du réseau d'eau potable
 - Règlement d'assainissement
- Annexes informatives
 - Cartes de bruit stratégique
 - Infrastructures ferroviaires
 - Infrastructures routières
 - Opération de revitalisation des territoires (ORT) route de Corbeil
 - Diagnostic foncier
 - Fiche de Cœur d'Essonne pour les projets commerciaux
 - Note foncière commerce
 - Périmètres et enjeux Villemoisson-sur-Orge/Morsang-sur-Orge
 - Réseau de chaleur
 - Délibération du syndicat SIPPAREC
 - Plans
 - Règlement local de publicité (RLP)
 - Arrêté municipal n°24-163
 - Arrêté préfectoral du 26 mars 2024
 - Délibération du conseil municipal du 6 avril 2022
 - Plan
 - RLP approuvé
 - Prescriptions
 - Débat sur les orientations du projet
 - Bilan de la concertation
 - Limites d'agglomération
 - Rapport de présentation
 - Règlement
 - Bilan de concertation
 - Plan de zonage
 - Secteur d'information sur les sols
 - Arrêté municipal n°24-163
 - Arrêté préfectoral du 26 mars 2024
 - Plan
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Chambre d'agriculture
 - Cœur d'Essonne agglomération
 - Direction départementale des territoires
 - Département de l'Essonne

- Commune d'Épinay-sur-Orge
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels
 - Compte rendu de la réunion du 11 octobre 2024
 - Avis du 11 octobre 2024
- Direction générale de l'aviation civile
 - Fiche de servitudes T4
 - Fiche des servitudes T5
 - Fiche des servitudes T7
 - Fiche des servitudes PT2
- GRTGaz
 - Avis du 26 juillet 2024
 - Fiche d'aide
 - Plan
 - Tableau de synthèse des distances
- Ile-de-France mobilités
 - Courrier du 30 septembre 2024
 - Avis de septembre 2024
- Réseau de transport d'électricité (RTE)
 - Recommandations générales
 - Fiche des servitudes de type I4
 - Informations sur les données cartographiques
 - Note d'information sur les servitudes I4
 - Plaquette « Prévenir, construire »
 - Plaquette « maîtriser l'urbanisation »
 - Avis de RTE sur le projet de PLU
 - Information pour le téléchargement de données
- SNCF
 - Avis
 - Fiche sur les servitudes d'utilité publiques T1
- Total Energies
 - Avis
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Bilan de la concertation
- Copie de l'insertion dans le journal « Le Parisien »
- Copie de l'insertion dans le journal « Le Républicain »

2-6 Les permanences réalisées

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois, direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme, 4, rue Marc Sangnier les :

- Vendredi 18 octobre 2024, de 15h00 à 18h00 ;
- Jeudi 7 novembre 2024, de 16h00 à 19h00 ;
- Mardi 12 novembre 2024, de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 16 novembre 2024, de 9h00 à 12h00.

Les horaires des permanences ont été choisis pour privilégier des périodes de disponibilité du public : vendredi après-midi, jeudi en soirée, mardi matin et samedi matin (jour de disponibilité de nombreux publics). De fait, la participation du public a été importante.

Plusieurs personnes sont venues à la permanence avec des documents, des plans pour montrer l'emplacement de leur propriété ou des photos pour faire comprendre leurs craintes.

De nombreuses observations ont été consignées sur le premier registre et il a été nécessaire d'en ouvrir un second.

2-7 La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse

Les registres⁴ ont été clos le par le commissaire enquêteur, le mercredi 20 novembre à 12h30.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le jeudi 28 novembre à 7h58. L'original, en version papier a été remis en mains propres à M le maire de Sainte-Geneviève-des-Bois le vendredi 29 novembre à 17h00, en présence de M Jean-Pierre Vimard, 2^{ème} adjoint chargé de l'habitat, de l'urbanisme et de l'équilibre urbain et de la démocratie d'implication, et de Mme Catherine Dijon, directrice de l'aménagement durable et de l'urbanisme.

Le maire a répondu par un mémoire transmis par courrier électronique le 12 décembre 2024.

2-8 La participation du public

Le commissaire enquêteur a recueilli 37 observations du public, neuf exprimées oralement lors des permanences, six consignées sur les deux registres papier mis à disposition à la mairie, 17 reçues par courriel, et cinq reçues par courrier. Toutefois, certains de ces témoignages émanaient des mêmes personnes.

2-9 Les apports de l'expression du public

Les principaux sujets soulevés par le public ont été les suivants :

- L'interdiction des lots arrières suscite un important débat : pour ou contre ;
- La construction de bâtiments collectifs, la hauteur des bâtiments et l'autorisation de construire des balcons engendre des craintes ;
- Le renforcement de la protection des arbres est largement demandé ;
- Les modifications de périmètre de certaines zones sont contestées par quelques habitants concernés.

⁴ Compte tenu du nombre et de la longueur des observations formulées par le public sur le registre initial, il a été nécessaire d'ouvrir un deuxième registre.

3-Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal qui en prévoyait l'organisation.

La participation du public a été importante. De nombreuses personnes sont venues rendre visite au commissaire enquêteur au cours des permanences. Ces rencontres ont donné lieu à des échanges entre visiteurs, souvent passionnés, mais toujours courtois. Plusieurs d'entre eux sont venus avec des documents, et notamment des plans, des photos et autres documents réalisés à l'aide d'outils informatiques⁵⁵ pour valoriser leurs arguments.

Les relations avec les services municipaux ont été excellentes et les permanences se sont déroulées dans des conditions matérielles idéales.

4-Conclusions sur le projet

4-1 Les objectifs de la révision

Par délibération du 13 octobre 2021, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois a prescrit la révision du PLU afin de s'engager dans les objectifs suivants :

- La préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue ;
- La maîtrise de la densité de construction ;
- La sauvegarde des éléments forts du paysage communal et la conservation de l'identité paysagère.

Le conseil municipal a également souhaité que la révision du Plan local d'urbanisme accompagne la réalisation de grands projets à réaliser ces prochaines années et en particulier :

- Le réaménagement du pôle gare et le renouvellement du site Perray-Vaucluse ;
- Les aménagements à conduire sur et autour du site de la Croix-Blanche ;
- L'opération de revitalisation de territoire le long de la route de Corbeil.

⁵ Géoportail et Google Earth notamment.

Enfin, le conseil municipal a décidé que la révision du PLU devait participer à la promotion et/ou à l'organisation :

- Des interactions entre les trois grandes polarités de la ville (centre-ville, pôle gare, Croix-Blanche) ;
- De l'offre en matière d'habitat, dans le respect du programme local de l'habitat, et dans un objectif de mixité sociale ;
- Du développement économique, avec un objectif de dynamiser et de pérenniser l'offre commerciale de proximité et d'assurer des emplois locaux aux génovéfains ;
- Des déplacements des génovéfains ;
- D'une meilleure attractivité des espaces verts pour les génovéfains dans un triple objectifs :
 - o Lutter contre les îlots de chaleur et séquestrer du carbone ;
 - o Préserver la biodiversité locale ;
 - o Créer des espaces de respiration accessibles à tous
- D'une dynamique de construction durable.

Il était précisé dans la délibération que « *l'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction de l'avancement des études liées à la révision du Plan local d'urbanisme. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du Plan local d'urbanisme.* »

Le document « Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement » présente ce que le projet de révision du PLU apporte au regard :

- Des orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- De la prise en compte des documents supra communaux ;
- Des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- De la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- De la révision du plan de zonage.

4-2 L'établissement d'un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sur trois axes :

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. [...] »

Le projet de PADD se décline en trois axes :

- Sainte-Geneviève-des-Bois, une ville à vivre ;
- Sainte-Geneviève-des-Bois, un cadre de vie, ADN de la ville ;
- Sainte-Geneviève-des-Bois, une ville résiliente.

Le projet de PADD n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

4-3 La prise en compte des documents supra communaux

- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France – environnemental (SFDRIF-e) ;
- Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- D'autres documents supra communaux ayant trait à l'environnement sont aux transitions écologiques et environnementales.

La prise en compte de ces documents n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

4-4 Les objectifs de consommation de l'espace

Le commissaire enquêteur recommande la création d'une OAP sur le secteur de Perray-Vaucluse, qui permettra notamment d'encadrer les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Comme le recommande le département de l'Essonne, le règlement pourrait imposer la réalisation de clôtures perméables à la petite faune, par la réalisation de petites ouvertures à leur pied, en zones urbaines au fur et à mesure des réfections ou remplacements et surtout en zones de développement futur.

Le commissaire enquêteur recommande que les boisements du quartier de Liers soient protégés en intégrant un espace paysager à protéger (EPP).

4-5 La création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

- Une OAP thématique : Trame verte et bleue et adaptation au changement climatique ;
- Deux OAP sectorielles : quartier du vieux Perray et quartier de Liers ;

Cœur d'Essonne a formulé plusieurs recommandations concernant les OAP à propos de la gestion des déchets, de la gestion incendie et de l'assainissement qu'il conviendra de prendre en compte.

Hormis ces remarques, la présentation des OAP est claire et complète et ne suscite aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

4-5 La modification de la délimitation des zones et du règlement

- Des évolutions de zonage ponctuelles :
 - Classement de secteurs naturels en N ;
 - Classement du site ENEDIS en UI ;
 - Classement de secteurs d'équipement en UL ;

Ces dispositions n'appellent aucune observation de la part du commissaire enquêteur, excepté en ce qui concerne la zone N pour le secteur Perray-Vaucluse, comme mentionné ci-dessous.

- Ajustement de zonage UA/UH à la marge et au cas par cas ;

Le commissaire enquêteur recommande que la parcelle AE n° 150 intègre le zonage UA2 en lieu et place de UH, afin d'assurer une cohérence de zonage sur le linéaire de la route de Corbeil. De même, les parcelles AY0264, 142,230, 231 et 233 devraient être classées en zone UA2.

- Des évolutions de zonage plus marqués :

- Secteur Perray-Vaucluse/Gare

Comme le recommande Cœur d'Essonne, l'enveloppe territoriale les limites territoriales du projet de centre médical sur le site de Perray-Vaucluse mériteraient d'être précisées.

Le commissaire enquêteur constate en premier lieu que le plan de zonage, tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête de la révision du PLU, ne permet pas de s'assurer que toute la zone rouge du PPRI sera bien incluse en zone N. Il conviendra donc de revoir la présentation graphique afin de garantir l'absence d'exposition au risque inondation.

Pour ce qui concerne la zone orange, le commissaire enquêteur estime nécessaire d'inclure cet espace en zone N ou Ni afin d'anticiper une possible croissance du risque inondation dans les prochaines années.

- Quartiers de Liers

- Un dispositif réglementaire destiné à compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP, afin de :
 - Préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP ;
 - Préciser les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects peut être source de litige avec les riverains ;
 - Préciser la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition ;
 - Imposer une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP Trame verte ;
 - Permettre de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie ;
 - Encadrer les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP Trame verte ;
 - Préciser les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions ;
 - Préciser le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

Ce dispositif n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

- Le dispositif présenté ci-dessus, implique des créations de zones ou des modifications de règlements sur les zones suivantes :
 - UA (axes structurants de la commune) ;

Le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

- corriger l'erreur constatée concernant la hauteur des bâtiments afin de rétablir l'autorisation à R+3. De même, pour les implantations en limite avec la zone UH1 le règlement devrait instaurer la possibilité de R+2 limitée à 10 m avec une largeur de 8 m afin d'assurer un épannelage entre la zone UA et la zone UH1.
- Le calcul de la hauteur définitive devra être effectuée à partir du terrain futur, et prendre en compte la hauteur du domaine public en regard.
- Il conviendra que soit imposée une distance de 8 m par rapport au fond de parcelle sans que la règle ne soit assujettie à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.
- Pour ce qui concerne les activités économiques, en zone UA, pages 43 et 46 du règlement, les toitures terrasses ne doivent pouvoir être accessibles que pour l'entretien technique à hauteur de 13 mètres afin d'optimiser ce foncier économique. »
- Enfin, page 100 – Dispositions générales – Article 2.1, la hauteur des annexes devrait être autorisée jusqu'à 3m50 au lieu des 3m inscrits dans le projet.

- UB (tissu ancien du quartier de Liers) ;
- UC1 (une partie de l'ancienne ZAC des Aunettes et une grande partie des unités d'habitat groupé de la commune, éparpillé sur tout le territoire) ;
- UC2 (îlot du quartier Saint-Hubert) ;
- UC3 (les îlots du quartier Pergaud) ;
- UE (activités commerciales) ;
- UG (aire d'accueil des gens du voyage) ;

Les dispositions concernant ces zones n'appellent aucune observation du commissaire enquêteur.

- UH1 (tissu pavillonnaire) :

Le commissaire enquêteur recommande que le bâtiment Voyageurs dans le secteur de la gare, soit inclus totalement en zone UL.

- UH2 (lotissements pavillonnaires récents) ;

Le commissaire enquêteur recommande que l'erreur constatée à propos de la hauteur des clôtures dans cette zone, soit corrigée et la limitation portée à 1m70.

Dans cette zone, de même qu'en zone UL et N, le règlement devra autoriser la construction et la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire, y compris les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.

- UI (sites de la Croix-Blanche et d'ENEDIS) ;
- UL (aménagement de loisirs, de tourisme, d'éducation et de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectif) ;
- UW (emprise de la Francilienne) ;
- 1AU (Quartier de Liers) ;
- AU (un secteur du quartier de Liers et un secteur du site Perray-Vaucluse) ;
- N (espaces naturels) ;
- Des emplacements réservés supprimés car les projets concernés ont été réalisés ou abandonnés ;
- Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;

Ces dispositions n'appellent aucune observation du commissaire enquêteur.

- Des espaces boisés classés ;

Le commissaire enquêteur recommande que la frange qui entoure les infrastructures ferroviaires appartenant au Groupement public unifié (GPU) soit exclue du classement en espace boisé classé (EBC).

- Des espaces paysagers classés et arbres remarquables ;
- Des zones humides protégées.

Les dispositions ci-dessus n'appellent aucune observation du commissaire enquêteur.

D'une manière générale, le commissaire enquêteur recommande de prendre en considération les recommandations émises par plusieurs personnes publiques associées et notamment de :

- Engager une réflexion sur l'interdiction des coffrets techniques dans la bande des 5 m car il serait possible de trouver des clôtures grillagées sur rue, avec pour conséquence la présence de coffrets techniques qui ne seraient pas à l'alignement actuel et de fait inaccessibles aux gestionnaires de réseaux ;
- assouplir la règle interdisant l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Ajuster le règlement de manière à limiter davantage les sous-destinations autorisées au sein de la zone Na ;
- Abandonner la proposition de création de places de stationnement dans la bande de retrait en façade rue sur les axes structurants ;
- reprendre les normes fixées par Ile-de-France mobilités pour le stationnement des vélos ;
- reprendre les observations de SNCF, ERDF, GRTGaz et TotalEnergies au sujet des servitudes de réseau, qu'il convient d'ajouter au règlement.

5-Synthèse des conclusions

Le dossier soumis à l'enquête n'a fait l'objet d'aucune remarque de forme significative, tant de la part du public que de la MRAE et des PPA. Les quelques erreurs matérielles ont été recensées et ont été présentées au commissaire enquêteur accompagnées d'une mention présentant de manière satisfaisante, comment les services municipaux prévoyait d'y remédier.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions optimales, permettant à la mission régionale d'autorité environnementale, aux personnes publiques associées et au public de prendre connaissance du dossier et de formuler leurs avis en toute connaissance de cause.

Les réponses données à ces avis ont été claires, précises et complètes.

Le contenu du projet, auquel il convient d'ajouter les réponses apportées aux questions soulevées pendant l'enquête, paraît cohérent avec les objectifs énoncés dans le PADD.

Il conviendra que la commune respecte les engagements pris en réponse aux avis formulés par la mission régionale d'autorité environnementale, les personnes publiques associées et le public.

Comme cela a été formulé dans les avis de plusieurs PPA, la création, dès que possible, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le site de Perray-Vaucluse, est recommandée.

Enfin, il est indispensable de corriger le plan de zonage afin de garantir que tout le territoire figurant sur les zones rouge et orange du PPRI soient interdits à toute nouvelle construction.

6-Motivations

Vu la délibération n°14439 du 13 octobre 2021 du conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, portant prescription de la révision du Plan local d'urbanisme,

Vu la Délibération n°23-73 du 6 juillet 2023 du conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, portant sur les orientations du projet de révision du PLU,

Vu les pièces du dossier de l'enquête,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu les observations formulées par le public au cours de l'enquête,

Vu les réponses apportées par le maire aux avis et observations mentionnés ci-dessus,

Compte tenu des risques naturels recensés sur la commune, tout particulièrement en ce qui concerne les inondations, et de la nécessité d'anticiper l'accroissement de leur gravité,

7-Avis

En conclusion, je donne un

AVIS FAVORABLE AVEC UNE RESERVE

Réserve :

Le plan de zonage doit être revu afin d'indiquer sans ambiguïté que toute la zone identifiée en rouge et en orange sur le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Orge et de la Semouille, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017 soit bien intégralement placée en zone N ou Ni afin de s'assurer qu'aucune construction nouvelle ne pourra y être autorisée.

Par ailleurs, je recommande⁶ :

- La prise en compte des observations émises par les PPA au sujet des servitudes de réseau ;
- que les boisements du quartier de Liers soient protégés en intégrant un espace paysager à protéger (EPP) ;
- que les observations formulées par Cœur d'Essonne à propos de la gestion des déchets, la gestion incendie et de l'assainissement dans le cadre des OAP, soient prises en compte ;
- que la parcelle AE n° 150 intègre le zonage UA2 en lieu et place de UH, afin d'assurer une cohérence de zonage sur le linéaire de la route de Corbeil. De même, les parcelles AY0264, 142,230, 231 et 233 devraient être classées en zone UA2 ;
- Pour ce qui concerne la zone UA (axes structurants de la commune) :
 - o corriger l'erreur constatée concernant la hauteur des bâtiments afin de rétablir l'autorisation à R + 3. De même, pour les implantations en limite avec la zone UH1 le règlement devrait instaurer la possibilité de R+2 limitée à 10 m avec une largeur de 8 m afin d'assurer un épannelage entre la zone UA et la zone UH1 ;
 - o Le calcul de la hauteur définitive devra être effectuée à partir du terrain futur, et prendre en compte la hauteur du domaine public en regard ;

⁶ La liste ci-dessous est limitée aux principales recommandations. Il conviendra de se reporter au rapport dans son ensemble pour connaître le détail des recommandations.

- que soit imposée une distance de 8 mètres par rapport au fond de parcelle sans que la règle ne soit assujettie à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ;
- Pour ce qui concerne les activités économiques, en zone UA, pages 43 et 46 du règlement, les toitures terrasses doivent pouvoir être accessibles à hauteur de 13 mètres afin d'optimiser ce foncier économique ;
- Enfin, page 100 – Dispositions générales – Article 2.1, la hauteur des annexes devrait être autorisée jusqu'à 3 m 50 au lieu des 3 m inscrits dans le projet ;
- Pour la zone UH1 (tissu pavillonnaire), que le bâtiment Voyageurs dans le secteur de la gare, soit inclus totalement en zone UL ;
- Pour la zone UH2 (lotissements pavillonnaires récents), corriger l'erreur constatée à propos de la hauteur des clôtures dans cette zone, soit corrigée et la limitation portée à 1 m70 ;
- Pour les zones UH2, UL et N, le règlement devra autoriser la construction et la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire, y compris les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires ;
- que la frange qui entoure les infrastructures ferroviaires appartenant au Groupement public unifié (GPU) soit exclue du classement en espace boisé classé (EBC) ;
- Engager une réflexion sur l'interdiction des coffrets techniques dans la bande des 5 m car il serait possible de trouver des clôtures grillagées sur rue, avec pour conséquence la présence de coffrets techniques qui ne seraient pas à l'alignement actuel et de fait inaccessibles aux gestionnaires de réseaux ;
- assouplir la règle interdisant l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Ajuster le règlement de manière à limiter davantage les sous-destinations autorisées au sein de la zone Na ;
- Abandonner la proposition de création de places de stationnement dans la bande de retrait en façade rue sur les axes structurants ;
- reprendre les normes fixées par Ile-de-France mobilités pour le stationnement des vélos ;
- reprendre les observations de SNCF, ERDF, GRTGaz et TotalEnergies au sujet des servitudes de réseau, qu'il convient d'ajouter au règlement.

Ce rapport a été remis le 17 décembre 2024 à :

- M le maire de Sainte-Geneviève-des-Bois
- Mme la présidente du Tribunal administratif de Versailles.



Xavier GIVELET
Commissaire enquêteur