

Département de l'Essonne

Commune d'Etiolles

Modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme

**Rapport d'enquête  
Conclusions et Avis du Commissaire  
Enquêteur**

Enquête publique ouverte du 3 mai au 3 juin 2016 inclus



**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

François DAVID

Savigny sur Orge le 30 juin 2016

## Table des matières

<b>Table des matières.....</b>	<b>2</b>
<b>1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
1.1. L'enquête publique et son objet .....	5
1.2. Présentation de la commune.....	6
1.3. Cadre juridique .....	8
1.4. Procédure.....	9
2. LE PLU ACTUEL ET SES EVOLUTIONS .....	10
3. COMPOSITION DU DOSSIER .....	12
3.1 Registre d'enquête.....	13
3.2 Dossier soumis à enquête .....	13
3.3 Extraits de la note de présentation de la municipalité.....	17
3.4 Appréciation du dossier soumis à enquête .....	19
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	20
4.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	20
4.2. Modalités de l'enquête .....	20
4.3. Information du public.....	21
4.4 Déroulement de l'enquête .....	22
4.5. Clôture de l'enquête .....	23
4.6. Climat général de l'enquête.....	23
4.7 Procès verbal de synthèse.....	23
4.8. Mémoire en réponse .....	23
5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE .....	23
5.1 Observations dans le registre et éléments recueillis pendant les permanences.....	23
5.2 Remarques des PPA et personnes consultées.....	25
5.3 Questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier.....	29
5.4 Synthèse et analyse.....	29
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE: CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>	<b>31</b>
6. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	31
6.1 Objet de la modification n° 2 .....	31
6.2 Déroulement de l'enquête .....	32
7. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION .....	33
7.1 Bilan global .....	33
7.2 Observations écrites et orales du public.....	33
7.3 Réponse des PPA et personnes consultées .....	33
7.4 Appréciations du commissaire enquêteur .....	34
8. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE.....	36
8.1. Préambule.....	36
8.2. Motivations.....	37
8.3 Avis du commissaire enquêteur .....	38

**ANNEXES** (Ces annexes font partie intégrante du rapport) :

- Annexe 1 : note d'information du conseil municipal du 14 décembre 2015
- Annexe 2 : courrier type de notification aux PPA (notification à Monsieur le Préfet)
- Annexe 3 : arrêté municipal d'organisation n° URB 28/2016
- Annexe 4 : copie avis d'enquête présent sur les panneaux d'affichage
- Annexe 5 : certificat et constat d'affichage
- Annexe 6 : extrait page web du site Internet de la commune
- Annexe 7: réponse de RTE
- Annexe 8: réponse de la DDT
- Annexe 9 : réponse de l'association Soisy-Etiolles Environnement
- Annexe 10: réponse de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud ;
- Annexe 11 : PV de synthèse notifié au pétitionnaire le 10 juin 2016
- Annexe 12 : mémoire en réponse

**PIECES JOINTES AU RAPPORT** (ces pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire ne sont adressées, avec le rapport original, qu'à la seule autorité d'organisation de l'enquête)

- Pièce 1 : le dossier soumis à enquête, paraphé par le commissaire enquêteur comprenant :
  - PJ 1.1 : le règlement modifié
  - PJ 1.2 : le rapport de présentation établi par le bureau d'étude
  - PJ 1.3 : deux plans de zonage (échelle 1/2500 et échelle 1/5000)
- Pièce 2 : le registre d'enquête clos le 3 juin 2016
- Pièce 3 : un dossier administratif comprenant :
  - PJ 3.1 : une note de présentation de la commune portant le projet de modification du PLU d'Etiolles, jointe à la demande de désignation du commissaire enquêteur
  - PJ 3.2 : l'original de l'arrêté d'organisation
  - PJ 3.3 : l'avis d'enquête publique
  - PJ 3.4 : un sous dossier comprenant la demande de désignation d'un commissaire enquêteur par la municipalité, et la décision de désignation du tribunal Administratif
  - PJ 3.5 : un sous dossier comprenant l'ensemble des réponses des PPA
- Pièce 4 : un dossier publicité comprenant les annonces dans la presse, sur le site Internet de la commune, un original de l'affichage règlementaire d'avis d'enquête, le rapport de constat d'affichage et un exemplaire du bulletin municipal n° 17 (mars 2016).

## SIGLES ET ABBREVIATIONS PRINCIPALEMENT UTILISES

<b>ALUR (loi)</b>	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
<b>COS</b>	Coefficients d'Occupation des Sols
<b>DDT</b>	Direction Départementale des Territoires
<b>EBC</b>	Espace Boisé Classé
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>IUFM</b>	Institut Universitaire de Formation des Maîtres
<b>NOTRe (loi)</b>	Nouvelle Organisation Territoriale de la République
<b>OAP</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUI</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>RTE</b>	Réseau de Transport d'Electricité
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SDRIF</b>	Schéma Directeur de la Région Ile de France
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SRCE</b>	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
<b>SRU (loi)</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Département de l'Essonne

Commune d'Etiolles

## 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête publique  
Du 3 mai au 3 juin 2016

**Enquête publique relative à la modification n° 2 au PLU**

### **1. GENERALITES**

#### **1.1. L'enquête publique et son objet**

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Dans le cas présent, le maître d'ouvrage est également autorité compétente. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur.

**Le commissaire enquêteur** accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

**L'objet de la présente enquête est la modification du PLU qui prend en compte :**

- le renforcement d'un certain nombre de mesures de protection en faveur du paysage et de la qualité du cadre de vie dans le village ancien (bourg) et dans les quartiers d'habitation, conformément au Grenelle 2 de l'environnement ;
- les dispositions des lois intervenues depuis l'approbation du PLU et notamment la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme

Rénové) en particulier la suppression des Coefficients d'Occupation du Sol (COS) et de la surface minimale des terrains constructibles;

- la nécessité d'apporter des adaptations réglementaires pour maîtriser l'urbanisation en limitant la densification de l'habitat dans un environnement végétal à préserver, en cohérence avec les objectifs du PADD<sup>1</sup> et du SDRIF<sup>2</sup> ;
- et enfin l'amélioration de l'écriture des règles pour faciliter leur compréhension et donc leur mise en œuvre dans le cadre du suivi des projets d'urbanisme.

## 1.2. Présentation de la commune

Etiolles est une commune résidentielle du département de l'Essonne, d'environ 3 300 habitants située au sud de l'agglomération parisienne entre Evry et la forêt de Sénart, à une trentaine de kilomètres de Paris. Précédemment rattachée à la communauté d'agglomération « Seine Essonne » elle a rejoint au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la nouvelle agglomération « **Grand Paris Sud** Seine Essonne Sénart » forte de 24 communes et 330 000 habitants et dotée d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

La commune est caractérisée par son patrimoine paysager et naturel remarquable (vaste plateau boisé de Sénart, les berges de Seine) et sa proximité immédiate avec de nombreux pôles d'emploi du Sud francilien (Evry et Corbeil-Essonnes sont limitrophes de la commune qui est à une quinzaine de km de Orly-Rungis et 18 km de Créteil). Ce cadre de vie privilégié et très recherché a conduit à un développement important de la commune à partir des années 1980.

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière avec la proximité de la Francilienne (RN 104) et des autoroutes A6 et A5, et une seule desserte ferroviaire grâce à la gare RER proche située dans la commune voisine d'Evry (gare d'Evry Val de Seine dotée d'un parking gratuit à proximité).

Quelques lignes de bus traversent le territoire en liaison avec les gares (Evry et Brunoy) et desservent les écoles des villes voisines fréquentées par les Etiollais à partir de la classe de 6ème. La commune n'est pas directement impactée par les nouvelles lignes de transport en commun inscrites dans le projet du Grand Paris Express.

La partie urbaine limitée en surface, s'étale entre les bords de Seine au Sud Ouest (en zone inondable) et la forêt de Sénart au Nord Est, forêt domaniale classée qui couvre 65 % du territoire. Héritière d'un riche passé historique, la commune héberge plusieurs vieux monuments, comme le bâtiment de l'ancien Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM), ancien couvent principal d'Etude de l'Ordre des Dominicains, ou encore son église paroissiale du 12<sup>ème</sup> siècle au coeur du bourg, inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1950. Ces bâtiments sont bordés de parcs classés en zones naturelles le long du vallon du ru des Hauldres. Le parc dit de l'IUFM, d'une superficie de 13 ha, et ses bâtiments dont l'ancien couvent (appelé aussi château des Hauldres) appartiennent au Conseil départemental de l'Essonne qui cherche à les vendre. Des discussions entre la commune et la Direction départementale des Territoires de l'Essonne (DDT) ont toujours lieu pour étudier les possibilités de reconversion du site suite à l'échec du transfert du musée de la photographie de Bièvres. Pour l'instant seule une partie au Nord du parc a été retenue pour la

<sup>1</sup> Plan d'Aménagement et de Développement Durable, fixe les objectifs des politiques publiques de la commune

<sup>2</sup> Schéma Directeur de la Région Ile de France en matière, fixe les objectifs stratégiques pour le développement de la région jusqu'en 2030.

construction d'un collectif mixte de logements, mais l'acquisition par la municipalité n'est pas encore actée. Cette zone a été classée en zone UC4 dans le plan de zonage. Le reste du parc est maintenu en zone UE (emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général), et en zone N (Naturel). L'ancien gymnase de l'IUFM situé dans la zone UE est toujours utilisé et mis à disposition des écoles de la commune.

Avec d'autres espaces boisés classés (Bois du Cerf, les Chevreux, les Carrières, les Rossignols, domaine de la Pompadour), ils constituent des couloirs de continuité écologiques entre la Seine et la forêt de Sénart.

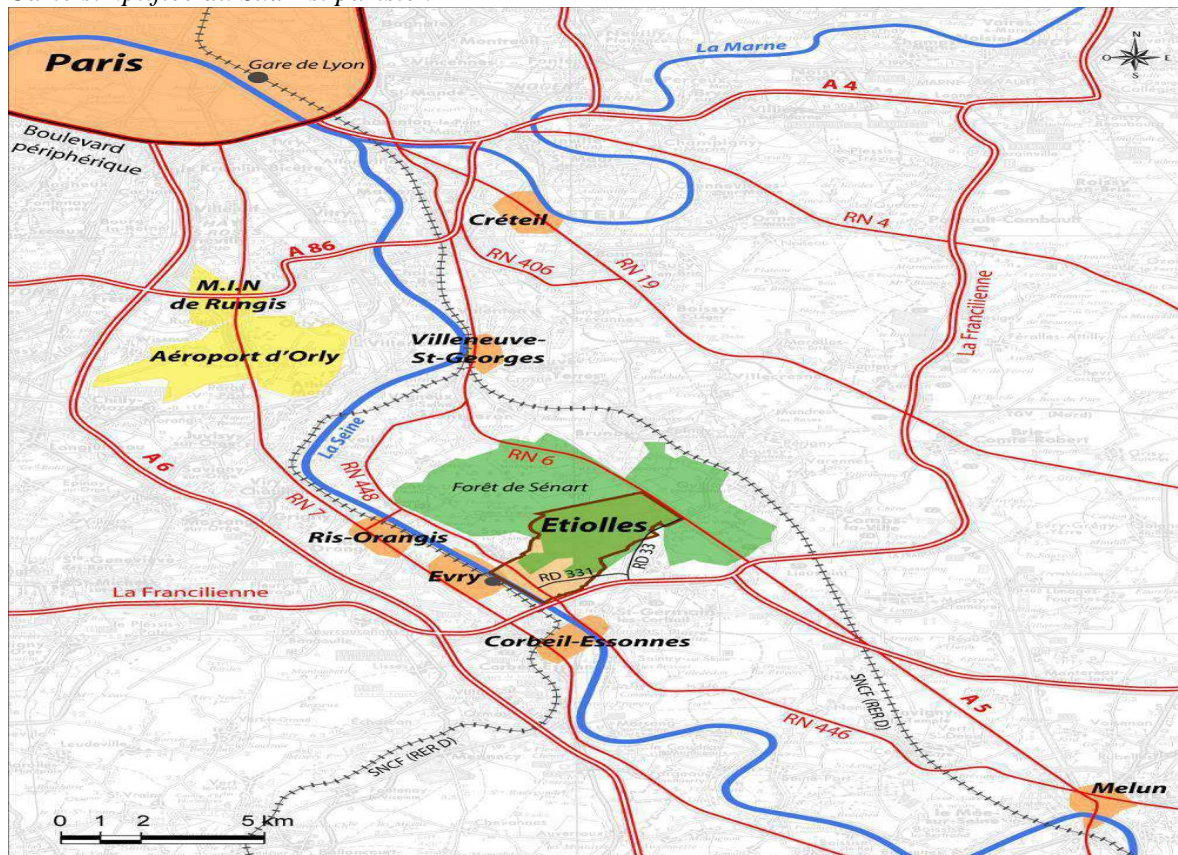
Le territoire de la commune est traversé par différents réseaux de transport d'énergie desservant la région Ile de France :

- une conduite de gaz haute pression
- une conduite d'hydrocarbure (pipeline)
- deux lignes électriques de 63 kV, dont une partie est enterrée.

Ces réseaux, ainsi que la proximité avec la Seine, la nature du sol (cause de retrait et gonflement d'argile), la proximité avec la forêt domaniale de Sénart<sup>3</sup>, conduisent à fixer des conditions pour l'utilisation des sols, conformément aux plans de servitudes et de prévention joints en annexe au PLU (voir détail au paragraphe relatif à la présentation du PLU existant).

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs liés au transport par voie routière, par voie fluviale et par canalisation (gaz et hydrocarbures). Les bords de Seine sont en zones inondables et elle a été inscrite dans la liste des communes en « état de catastrophes naturelles » suite aux inondations récentes en Ile de France. Ces zones sont représentées dans le plan de zonage.

Carte simplifiée du Sud Est parisien



<sup>3</sup> Forêt de protection

Elle est dotée de compétences importantes, notamment pour l'habitat, l'environnement, le développement économique, le tourisme, les transports ou encore la gestion des équipements sportifs et culturels.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) prévu avant la réorganisation territoriale n'a pas abouti. La commune n'est actuellement couverte par aucun SCoT. En l'absence de celui-ci elle s'inscrit dans le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (*SDRIF*), approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 /12/2013.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) a été adopté fin 2009 dans le cadre de la communauté d'agglomération Seine Essonne. Le PLH intercommunal fixe pour Etiolles, la construction de 271 logements sociaux. Actuellement ont été réalisés :

- 38 logements sociaux dans la résidence de la ferme du Coudray,
- 42 logements sociaux dans la résidence des Hauts de Jarcy,
- 42 logements sociaux dans la résidence « les Ecurieuls » au vieux chemin de Paris,
- 50 logements sociaux dans la résidence « la vallée » avenue de la Fontaine au soulier,
- 4 logements sociaux proches du centre, dans un petit immeuble réhabilité, rue de Corbeil.

D'autres projets sont en cours d'étude, et un atelier public a eu lieu le 12 mars 2016, pour débattre avec la population de la construction éventuelle d'un nouvel ensemble de logements, au lieu dit les « Carrières », sur la zone réservée n° 2 du plan de zonage joint au dossier soumis à enquête. Ce projet est pour l'instant trop en amont pour avoir été pris en compte dans la présente modification.

A noter enfin, que le décret n° 2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014 exclut les communes de la communauté d'agglomération Seine-Essonne, dont faisait partie Etiolles jusqu'au 1/01/2016, de l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux au lieu des 20% prévus initialement dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU). Très en retard selon le rapport de l'enquête 2012 (Etiolles ne comptait alors que 4 logements sociaux), la commune a engagé un effort important pour se conformer à ses obligations de constructions de logements sociaux.

#### **Etiolles en quelques chiffres :**

- superficie : 1177 hectares○
- 3284 habitants au 1/01/2015
- 1356 logements dont 138 logements sociaux<sup>4</sup>
- 2,4 personnes par ménage en moyenne

### **1.3. Cadre juridique**

La présente enquête relève pour la partie organisation et conduite, du code de l'environnement (articles L et R.123-1 et suivants), ainsi que du code de l'urbanisme pour les dispositions particulières à l'urbanisme. Suite à la parution du nouveau code de l'urbanisme, il est fait mention des articles L.153-36 et suivants ainsi que R.153-8 et suivants, en lieu et place des articles L 123.1 et suivants et R 123.1 et suivants de l'ancien code. La structure de ce code a changé, sans modifier le fond de la partie législative. La partie réglementaire a été

<sup>4</sup> porté au 1<sup>er</sup> semestre 2016 à 176 logements sociaux avec la livraison des derniers programmes



modifiée sur le fond et sur la forme mais comme la procédure pour ce projet de modification de PLU a été engagée fin 2015 et que dans la phase transitoire les nouvelles dispositions qui concernent notamment la présentation du dossier ne sont pas obligatoires, le projet soumis à enquête n'a pas été repris dans sa forme.

Les textes applicables sont cités dans l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête et dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Il est rappelé par ailleurs que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

## **1.4. Procédure**

### 1.4.1 Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 ont été reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur la base des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, hormis la mise en conformité avec la loi ALUR, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements de zonage n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage. Des discussions sont en cours avec les administrés et la DDT au sujet de l'aménagement de la zone du terrain des carrières situé selon le SDRIF dans un espace urbain à optimiser (pastille saumon). Ce terrain proche du carrefour du Trou rouge était déjà identifié dans le diagnostic initial (dossier 2.1 cité dans le PLU actuel présenté au § 2 qui suit) comme pouvant accueillir des nouveaux logements. En l'absence de projet suffisamment précis il est pour l'instant repéré comme emplacement réservé n° 2 dans le plan de zonage (au Sud de la zone naturelle des Carrières). Situé dans une zone naturelle, ce projet ne fait pas l'unanimité des riverains, c'est pourquoi la commune propriétaire du terrain a organisé plusieurs ateliers publics à son sujet. Selon les orientations prises et la qualification de zone retenue pour pouvoir construire, une nouvelle évolution du PLU pourrait être nécessaire. Le débat avec la DDT reste ouvert, et

bien qu'ayant suscité quelques remarques au cours de la présente enquête, les observations n'engagent pas la présente modification du PLU.

#### 1.4.2 Délibération du Conseil municipal

S'agissant d'une modification, le code de l'urbanisme n'impose pas de délibération du conseil municipal. Cependant lors du Conseil du 14 décembre 2015, monsieur le Maire a présenté une note d'information sur la modification envisagée du PLU (note jointe en annexe 1 au présent rapport).

#### 1.4.3 Notification du projet au représentant de l'Etat et aux personnes Publiques Associées et autres personnes consultées

Le projet de modification N° 2 a été notifié aux destinataires suivants, par courrier du Maire, le 14 mars 2016 :

- M. le Préfet de l'Essonne ;
- Mme la directrice de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la préfecture de l'Essonne ;
- Mme la présidente de la direction départementale des Territoires de l'Essonne (2exemplaires, un pour le service planification et un pour le service environnement) ;
- Mme la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France ;
- M. le Président du Conseil départemental de l'Essonne ;
- M. le Président de la communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Essonne Sénart ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture interdépartementale d'Ile de France ;
- M. le Président des Métiers et de l'Artisanat ;
- M. le Président du Syndicat des transports d'Ile de France ;
- M. le Recteur de l'Académie de Versailles ;
- M. le Président de l'association Soisy-Etiolles Environnement
- Mme la Présidente de l'ASL du Golf d'Etiolles ;
- Mme la Présidente de l'ASL Bois du Cerf d'Etiolles ;
- Le GRT gaz région Val de Seine/Paris ;
- SociétéTRAPIL/Paris ;
- RTE/Get Sud Ouest/Guyancourt ;
- Société Total/Gargenville ;
- Agence territoriale Ile de France Est (anciennement ONF)/Fontainebleau ;
- Agence régionale de Santé/Délégation territoriale de l'Essonne/Evry ;
- Société Orange/Agence Sud de France/Lille.

Le courrier d'envoi au préfet de l'Essonne est joint en annexe 2 au présent rapport (exemple type pour les autres destinataires).

## **2. LE PLU ACTUEL ET SES EVOLUTIONS**

Le PLU initial a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2012, suite à une enquête publique qui s'était déroulée du 19 mars 2012 au 29 avril 2012. Elle avait fait l'objet de 24 dépositions écrites sur le registre d'enquête. L'enquête s'est soldée par un avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une recommandation sur l'accueil des nouveaux arrivants afin de faciliter leur intégration dans la commune.

Le dossier d'enquête initiale est composé :

- 1/ des pièces administratives réglementaires (Extraits des délibérations du Conseil municipal, consultations et réponses des Personnes Publiques Associées ....)
- 2/ du rapport de présentation comprenant :
  - un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement
  - les justifications et impacts sur l'environnement
- 3/du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 4/des documents graphiques
- 5/ du règlement
- 6/ des annexes sur les servitudes (transports de matières dangereuses, servitudes électriques, plans de prévention de risque d'inondation) et d'autres annexes informatives sur les réseaux d'assainissement, plan d'eau potable, notes sanitaires et de traitement des déchets, classement sonore, ZNIEFF<sup>5</sup>, règles de construction sur terrains argileux, et lotissements dont les règles ont été maintenues.

Le règlement à modifier par la présente modification n° 2, ainsi que les nouveaux documents graphiques, sont présentés au paragraphe 3.2 qui suit. Pour les autres documents :

- 1/ le PADD de 13 pages fixe les grandes orientations d'aménagement de la commune qui se déclinent en trois axes :
  - protéger le centre bourg et les quartiers ;
  - préserver les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire ;
  - répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire.
- 2/ le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement (dossier 2.1 du PLU approuvé en 2012), document de 89 pages qui comprend trois parties :
  - le diagnostic territorial comprenant des informations sur : « la morphologie du territoire » et « l'occupation des sols dans les espaces urbanisés » ;
  - le diagnostic socio-économique comprenant des informations sur : « les habitants », « les logements » et « les activités économiques » ;
  - l'état initial de l'environnement comprenant un état sur : « les caractéristiques générales » (topographie, géologie, hydrographie, climat), « le paysage et les espaces naturels », « les risques de nuisances », « les réseaux techniques urbains » et enfin « la gestion des ressources ».

Ce document fait apparaître le constat suivant :

- les constructions sont relativement hétérogènes d'un point de vue architectural et par leur taille<sup>6</sup> ; le patrimoine bâti est de qualité et est bien entretenu ;
- le centre historique, demande à être revalorisé dans le cadre du projet « cœur de village »;
- les quartiers résidentiels ont un potentiel de densification limité ;
- la commune dispose d'un très bon niveau d'équipement au regard de sa population ;
- le vieillissement de la population conduit à construire des logements plus petits (nombre moyen de personnes par habitant en baisse depuis plus de 20 ans) ;
- la trame verte et bleue bien développée est à protéger et à conforter.

<sup>5</sup> la commune compte 2 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)

<sup>6</sup> actuellement la taille des logements à Etiolles est largement supérieure à la moyenne du département

Ce PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibéré du Conseil municipal du 11 février 2014. Les objectifs principaux de cette modification simplifiée sont :

- de rectifier des erreurs matérielles ;
- d'apporter des changements ponctuels essentiellement de forme au règlement afin de faciliter l'instruction des permis de construire.

Cette modification simplifiée a été notifiée aux PPA et mise à disposition du public. Aucune remarque ni observation n'a été formulée lors de cette consultation.

Enfin, pour donner suite à l'arrêté préfectoral n° 2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/173 du 30 mars 2016, une mise à jour des annexes portant sur les servitudes a été effectuée par arrêté municipal URB 31/2016 du 14 avril 2016, dans le domaine des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques.

### 3. COMPOSITION DU DOSSIER

Pour mieux situer les modifications proposées, le tableau synthétique suivant rappelle les zones et sous-zones définies par la commune, ainsi que le caractère dominant de chacune de celles-ci.

*Zones urbaines :*

Code zone	Caractère dominant extrait du règlement
UCV	Centre village traditionnel
UC	Secteur d'habitation, petits immeubles collectifs
UC1	Résidences d'habitat au Nord Ouest de la commune
UC2	Ferme du Coudray
UC3	Chalet d'Etiolles et zone route de Jarcy
UC4	Opération cœur de village, le long du boulevard Charles de Gaulle
UH	Quartiers résidentiels d'habitations
UH1	Zone en coeur de village (vallon des Hauldres) <sup>7</sup>
UH2	Parc de la Pompadour, parc de Jarcy
UH3	Parc de Sénart et habitat au Sud du centre village
UH4	Non caractérisé par la commune suite au transfert du Parc de Jarcy en UH2 (il reste une seule zone UH4 au Sud du groupe scolaire)
UH5	Partie dense du Parc de la Pompadour, lotissement du Golf
UBC	Résidence des Bois du Cerf
UAE	Zones à vocation économique : centre commercial « Les Coudray » au Nord Ouest et petite zone à l'entrée Sud de la commune
UE	Zones à vocation d'équipements : lycée hôtelier, IUFM, groupe scolaire, maison des arts martiaux

*Zones naturelles :*

N	<b>Zones Naturelles protégées : forêt, parcs...</b>
N*	N* : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où certaines constructions sont autorisées : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

<sup>7</sup> titre corrigé par le commissaire enquêteur suite au transfert du lotissement du Golf en zone UH5

### 3.1 Registre d'enquête

Un registre d'enquête coté, ouvert et paraphé par le Commissaire enquêteur le 28 avril 2016 a été mis à la disposition en Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du 3 mai au 3 juin 2016, pour recevoir les observations du Public.

### 3.2 Dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête comporte :

#### A/ Un dossier administratif contenant :

- une note de la municipalité présentant l'objet de l'enquête (note jointe à la demande de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif);
- l'avis d'ouverture de l'enquête publique (fac-similé A4 de l'affiche réglementaire) ;
- l'arrêté n° URB 28/2016 prescrivant l'enquête publique, signé par le Maire d'Etiolles le 30 mars 2016 ;
- la décision E16000011/78 du 17 février 2016 du Président du tribunal administratif (TA) de Versailles désignant les commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) ;
- un sous dossier « avis des PPA » comprenant :
  - un tableau portant la liste des PPA et personnes consultées ;
  - le courrier du Maire du 14 mars 2016 notifiant aux PPA l'ouverture de l'enquête (en exemple, la lettre d'envoi au Préfet de l'Essonne) ;
  - l'avis de RTE (Réseau de Transport d'Electricité), en date du 21 mars 2016 ;
  - l'avis de l'académie de Versailles, direction des services départementaux de l'éducation nationale Essonne, en date du 24 mars 2016 ;
  - l'avis de la chambre d'agriculture interdépartementale d'Ile de France, en date du 29 mars 2016 ;
  - l'avis de la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), en date du 6 avril 2016 ;
  - l'avis de l'association Soisy-Etiolles Environnement, en date du 27 avril 2016 ;
  - l'avis de l'agence régionale de santé sanitaire (ARS), en date du 3 mai 2016 .
- un sous dossier « publicité » comportant :
  - une copie des publications dans les journaux locaux (le Parisien et le Républicain);
  - une photo des panneaux d'affichage électronique ;
  - le rapport de constatation d'affichage établi par la police municipale ;
  - le bulletin municipal du mois de mars 2016 annonçant la tenue de l'enquête publique
  - des extraits de pages du site Internet de la commune, avec les annonces concernant l'enquête publique.

A noter que s'agissant d'une modification, la réponse des PPA n'est pas obligatoire, ce qui justifie un certain nombre d'avis parvenus après le 3 mai 2016, ou pas du tout. Par contre, la municipalité a tenu à notifier ce projet aux PPA le plus largement possible, en particulier en l'étendant aux « personnes consultées » comme les associations locales qui ont été informées du projet dans la phase préparatoire.

L'avis de la DDT en date du 1 juin 2016 est parvenue juste avant la fin de l'enquête. La lettre a également été jointe au dossier.

A noter que juste après la fin de l'enquête, l'agglomération **Grand Paris Sud** Seine Essonne Sénart a donné sa réponse faisant suite au délibéré du bureau communautaire, en date du 24 mai 2016 (voir copie en annexe 10). Ce document parvenu seulement le 6 juin n'a pas pu être joint au dossier présenté au Public.

**B/ Le rapport de présentation de la modification n° 2**, établi par le bureau d'études mandaté par la municipalité d'Etiolles. Ce rapport comporte trois parties :

1/ Une introduction reprenant l'historique du PLU, le bien fondé de la modifications n° 2 et un rappel de l'orientation contenue dans le PADD au sujet de la qualité de vie dans les quartiers existants. Celle-ci se décline en quatre objectifs :

- *Protéger les espaces verts, les jardins, les coeurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti ;*
- *Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants ;*
- *Apporter des réponses aux problèmes de circulation et de stationnement ;*
- *Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, etc.).*

2/ Le choix de la procédure:

Sur la base des dispositions du code de l'urbanisme rappelées au § 1.4.1 du présent rapport, le bureau d'étude justifie le choix de la procédure de modification en soulignant que lorsque la commune envisage des évolutions qui n'entrent pas implicitement dans le champ d'une révision, explicitement la procédure de modification s'applique. Il fonde ce choix sur l'argumentaire suivant :

*« Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage. Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements de zonage n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage. »*

3/ La présentation et la justification des modifications.

Cette partie expose zone par zone, les modifications apportées et leurs justifications, en s'appuyant sur des extraits du plan de zonage (extrait du zonage avant et après modification). Elle présente également les modifications du texte des articles du règlement pour chacune des zones concernées. En résumé, les principales modifications portent sur :

- la prise en compte des dispositions de la loi ALUR notamment la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols ( COS) et la suppression de l'obligation de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones UH (il n'existait déjà pas de telles règles pour les autres zones) ;
- la réécriture des règles de construction dans les articles 6,7, 8 et 9 pour maintenir les objectifs du PADD tout en restant cohérent avec les objectifs de la loi ALUR ;
- l'introduction de règles différentes de constructibilité en fonction de la profondeur du terrain (bande des 30 m inchangée, modifications pour les fonds de jardin) ;
- la redéfinition des hauteurs maximales des constructions (article 10) ;
- la réécriture des règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques (article 3) ;
- la réécriture des règles de l'article 4 relatives à l'assainissement : obligation de se raccorder sur les boîtes de branchement existant en zone UH5, et limitation à 1L/s et par hectare du rejet des eaux pluviales autorisé dans le réseau public (au lieu de 2L/s et par hectare actuellement) ;
- la modification des règles relatives aux clôtures : interdiction d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (matériaux bruts non finis), doublement par une haie vive composée d'essences locales, en alignement de façade ou en limite séparative ..... ;
- l'obligation d'utilisation de matériaux de qualité pour les murs de clôture en façade (matériaux naturels type pierre de meulière) ;
- l'instauration d'un coefficient de biodiversité en zone UH3, afin de préserver le vallon du ru des Hauldres ;
- la modification des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (nombre de places de parking arrondi au chiffre entier immédiatement supérieur) ;
- l'adaptation des règles de plantation d'arbres en fonction de la densité des terrains ;
- l'adaptation des règles d'implantation d'antennes relais dans la zone N (elles sont autorisées sans prescription dans les zones UAE, UE, et interdites dans les autres zones urbanisées) ;
- la modification des annexes en particulier les définitions (clarification et introduction de définitions nouvelles, modalités de calcul des hauteurs....).

### **C/ Le Plan de Zonage modifié**

Deux plans à des échelles différentes (1/2500 et 1/5000), l'un couvrant la totalité de la commune en particulier la forêt de Sénart, et l'autre seulement la partie urbanisée, sont joints au dossier d'enquête.

Un certain nombre de secteurs de la commune ont changé de catégorie de zones, afin de simplifier le plan de zonage et de l'adapter à la nature des constructions existantes et des évolutions prévues à moyen terme en cohérence avec le PADD. Le détail et les raisons de ces changements sont explicités dans le paragraphe 3.3 qui suit, relatif à la note de présentation de la municipalité.

La zone réservée n° 1 est supprimée et intégrée dans la zone UE sur laquelle est implantée le groupe scolaire de la commune.

Le tableau ci-après rappelle le COS en vigueur jusqu'à maintenant et résume zone par zone, l'évolution des emprises au sol admises ainsi que des hauteurs de construction admises:

Zone	COS		Emprise au sol (article 9)		Hauteurs maximales (article 10 et plan de zonage)	
	avant	après	avant	après	avant	Modif. n° 2
UCV	0,60	Pas de COS	40%	inchangé	7m à l'égout du toit et 13 m hors tout	7 m 10 m au faîtage
UC1	0,4 à 0,9 selon les secteurs	Pas de COS	50%	inchangé	selon le secteur : 10,12 m à l'égout du toit et 18 m hors tout	inchangé
<u>UC2</u>	Pas de COS	idem	50%	inchangé	12 m à l'égout du toit	inchangé
<u>UC3</u>	0,80	Pas de COS	50% <sup>8</sup>	inchangé	12 m à l'égout du toit	inchangé
<u>UC4</u>	Pas de COS	idem	50%	inchangé	9 m à l'égout du toit	inchangé
<u>UH1</u>	0,20	Pas de COS	25%	15%	6 m à l'égout du toit et 9 m hors tout	inchangé
<u>UH2</u>	0,30	Pas de COS	40%	inchangé	6 m à l'égout du toit et 9 m hors tout	inchangé
<u>UH3</u>	0,35	Pas de COS	35%	inchangé	6 m <sup>9</sup> à l'égout du toit et 10 m hors tout	7 m à l'égout du toit et 10 m hors tout
<u>UH4</u>	0,4	Pas de COS	40%	Non spécifié	6 m à l'égout du toit	inchangé
<u>UH5</u>	0,50	Pas de COS	Non spécifié	30%	6 m à l'égout du toit	5,5 m à l'égout du toit
<u>UBC</u>	0,40	Pas de COS	40%	inchangé	10 m à l'égout du toit	inchangé
<u>UAE</u>	0,37	Pas de COS	40%	inchangé	12 m à l'égout du toit ou de l'acrotère	inchangé
<u>UE</u>	Pas de COS	idem	Pas de règle pour deux zones	inchangé	7 m à l'égout du toit deux zones non spécifiées <sup>10</sup>	inchangé
<u>N</u>	Pas de COS	idem	interdit	Voir N*	idem	idem
<u>N*</u>	Pas de COS	idem	5% de plus que l'existant	inchangé	6 m à l'égout du toit	inchangé

### D/Le Règlement modifié

Les modifications apparaissent en rouge dans le document soumis à enquête. Pour faciliter l'instruction des permis de construire par l'agent chargé de l'urbanisme, la commune a

<sup>8</sup> L'emprise au sol destinée aux places de stationnement n'est pas prise en compte dans le calcul

<sup>9</sup> 7 m pour le Parc de Sénart

<sup>10</sup> zone du parc de l'IUFM et zone de l'école hôtelière



souhaité déplacer les dispositions générales applicables en toutes zones, dans chacun des articles concernés relatifs à chaque zone. Ceci permet aussi d'extraire à la demande des administrés, la partie du règlement pour une zone précise, tout en ayant l'exhaustivité des dispositions applicables qui les concernent directement.

Pour plus de lisibilité, j'ai demandé à avoir séparément une version sans affichage du suivi des modifications qui par endroits perturbe la lisibilité du document.

### 3.3 Extraits de la note de présentation de la municipalité

La municipalité expose dans une note séparée, le contenu de la modification dont voici des extraits :

→ **Zone UCV : L'esprit des modifications envisagées dans cette zone est de renforcer la protection du caractère de village de ce secteur.** *Le découpage de la zone UCV, très complexe le long de la rue des Bordes, est simplifié. Dans la zone, seules les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées (article 2). Les constructions de nouvelles maisons ou immeubles sont interdites dans la mesure où cette zone est située dans le périmètre du cône de visibilité de l'église. L'objectif est également de protéger le vallon traversant le village. Afin de préserver le caractère de village du secteur, notamment à travers les clôtures, et ainsi protéger les accès de la rue des Bordes, il est imposé un alignement sous forme de mur de clôture quand la construction est en retrait (article 6). Par ailleurs, afin d'avoir des clôtures de qualité, il est imposé un aspect pierre de meulière pour les clôtures sur rue (article 11). Pour les clôtures en limite séparative, il est précisé que les murs maçonnés doivent être enduits. Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont revues, en intégrant des règles différentes selon que l'on se trouve proche de la rue ou en fond de parcelle (article 7). Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis la rue, les règles du PLU actuel sont conservées, c'est-à-dire que les constructions et les extensions des constructions existantes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait (6 mètres de retrait si la façade comporte des ouvertures créant des vues, et 2 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues). Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis la rue, une règle est ajoutée imposant une implantation des constructions annexes et des extensions des constructions existantes en retrait, de 6 mètres minimum. Afin de préserver les hauteurs existantes, et donc le caractère actuel de village du secteur, les hauteurs des extensions des constructions existantes en front de rue (dans une bande de 30 mètres à partir de la rue) sont diminuées afin de respecter ce qui existe actuellement (article 10). En effet, le règlement du PLU permet aujourd'hui de construire jusqu'à 13 mètres alors qu'aucune construction ne dépasse 10 mètres. La hauteur maximale au faîtage admise est donc diminuée à 10 mètres. Au-delà de la bande de 30 mètres, la hauteur maximale au faîtage des constructions annexes et des extensions des constructions est limitée à 6 mètres de façon à ne pas gêner la vue vers l'église. Les règles des clôtures sont légèrement ajustées afin d'éviter tout problème d'interprétation. Par ailleurs, dans un objectif de renforcement de la protection du caractère de village dans cette zone, il est souhaité que les murs en aspect pierre meulière ou parement soient les seuls qui puissent être édifiés en bordure de voies. Concernant la biodiversité et la nature en ville, la règle relative aux clôtures sous forme de mur est améliorée et précisée. Les clôtures doivent comprendre une haie vive composée d'essences locales. La règle concernant la plantation d'un arbre de haute tige initialement pour 100 m<sup>2</sup> de terrain (article 13) est ajustée car elle demeure difficilement applicable.*

#### → Zones UH

1. *Afin de simplifier le zonage et de l'adapter aux formes urbaines existantes, les modifications suivantes sont effectuées :*

- *La zone UH1 dans le Golf est reclassée dans une nouvelle zone UH5, spécifique aux caractéristiques de ce secteur, où sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes.*

- Une partie des zones en UH3 aujourd'hui sont rebasculées en UH2.
- La zone UH4 existante est supprimée et est rebasculée en UH2.
- La zone UH5 devient la zone UH4 et la limite de cette zone est revue par rapport à la zone UH2.

2. Une souplesse est introduite à l'article 7 (implantation des constructions en limite séparative) pour les extensions en rez-de-chaussée, tout en protégeant des vues éventuelles. En revanche, la règle est plus contraignante pour les piscines. Par ailleurs, un schéma illustratif des règles de l'article 7 a été incorporé pour faciliter leur compréhension par tous. La mise en place de cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes. L'objectif est également de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Concernant l'implantation de deux constructions sur une même unité foncière, les règles de retrait sont augmentées (article 8). Cela se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les constructions principales. Ainsi, la distance de retrait entre les constructions principales sera plus agréable pour vivre en respectant une certaine préservation de l'intimité entre les riverains. Par ailleurs, une souplesse est instaurée quand il s'agit des annexes ou des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Un schéma illustratif est incorporé à ce titre.

3. Quelques règles sont définies spécifiquement pour certaines zones, notamment les règles d'emprise au sol, afin de prendre en compte les formes urbaines existantes (article 9). En zone UH1, l'emprise au sol est réduite à 15%, les terrains étant très grands, et ce secteur étant sensible sur le plan environnemental (abords du ru des Hauldres). En zone UH2, une règle spécifique limitant l'emprise au sol par bâtiment est définie afin d'éviter les constructions d'une emprise surdimensionnée par rapport au bâti existant.

4. Afin de garantir le maintien des paysages, de la biodiversité et la présence de la nature en ville, des règles sont précisées aux articles 11 et 13. Concernant le paysage et notamment les clôtures, il est précisé que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Concernant la biodiversité et la nature en ville, la règle relative aux clôtures sous forme de mur est améliorée et précisée. Les clôtures doivent comprendre une haie vive composée d'essences locales.

5. L'instauration d'un coefficient de biodiversité permet de garantir le maintien de la biodiversité et la présence de la nature en ville par la préservation d'une part de surface perméable proportionnelle à la part d'emprise au sol consommée. Cette disposition est favorable au maintien et à la remise en état des continuités écologiques et à la préservation de la qualité des paysages.

De plus, l'espace paysager remarquable autour du ru des Hauldres en zone UH1 est rendu inconstructible afin de préserver de manière effective les abords du ru.

#### → Zone UC

1. Le plan de zonage est ajusté afin de bien faire figurer les hauteurs autorisées dans les secteurs UC2 et UC4 au niveau de chaque zone.
2. La règle concernant la plantation d'un arbre de haute tige initialement pour 100 m<sup>2</sup> de terrain (article 13) est ajustée car elle demeure difficilement applicable.

#### → Zone UBC (Bois du Cerf)

1. La mise en place de cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes. L'objectif est

*également de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.*

*2. La règle relative au nombre de places de stationnement attribué par logement en zone UBC est ajustée. Le nombre de places initialement attribué (1,5 place) est arrondi au chiffre entier supérieur (2) afin de clarifier et d'éviter tout problème d'interprétation de la règle.*

**→ Zone UAE**

*La règle concernant la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain est supprimée car elle est peu adaptée (article 13).*

**→ Zone UH5 (Lotissement du Golf), nouvellement créée**

*Le règlement proposé s'appuie en grande partie sur celui de la zone UH1. Les ajustements par rapport au règlement de la zone UH1, qui proviennent de l'intégration de règles issues du règlement de lotissement du Golf, sont répercutés dans les articles 1, 6, 7, 9, 10 et 11.*

**→ Zone N**

*L'article 2 de la zone naturelle (N) est ajusté de façon à autoriser les antennes et les pylônes sous condition qu'ils soient relativement éloignés des habitations (300 mètres minimum) et qu'ils ne dépassent pas une hauteur équivalant à la hauteur maximale moyenne des arbres situés dans la zone naturelle. Il s'agit d'autoriser l'implantation de ces types d'ouvrage tout en limitant leur impact visuel et les nuisances que ceux-ci pourraient causer aux riverains, et dans le respect de leur bonne intégration dans l'environnement immédiat.*

**→ Règles transversales concernant plusieurs zones**

*1. Les règles transversales relatives aux conditions de desserte des terrains (article 3) ont été réécrites dans leur quasi intégralité afin de clarifier le sens de chaque notion employée, facilitant la lisibilité et la compréhension des règles et permettant ainsi d'éviter tout problème d'interprétation. En complément, une définition des principales notions en rapport avec cet article (à savoir l'accès, le chemin d'accès et la voie d'accès ou de desserte) a été ajoutée en annexe 2 du règlement.*

*2. Les modalités de calcul des débits de fuite des eaux pluviales retenues à la parcelle, avant rejet vers le réseau des surfaces imperméabilisées, sont précisées aux articles 4 des zones du règlement.*

### **3.4 Appréciation du dossier soumis à enquête**

Les principales pièces du dossier soumis à enquête ont été établies par un bureau d'études extérieur spécialisé en urbanisme. Dès la préparation de l'enquête, j'ai formulé certaines remarques sur le dossier établi par celui-ci. Tout d'abord ce dossier renvoyait à des articles de l'ancien code de l'urbanisme alors que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce code a été profondément remanié, et il a fallu retrouver la correspondance des anciens articles avec les nouveaux. Le bureau d'études a rétabli la correspondance dans ses deux documents présentés à l'enquête et transmis au commissaire enquêteur sous format papier le 11 mars 2016. C'est cette version qui figure au dossier soumis à enquête.

Après lecture approfondie de ce dossier, on s'aperçoit de quelques erreurs et la réécriture des articles modifiés du règlement n'est pas toujours claire. Ceci n'améliore guère la compréhension du document alors que c'était un des buts recherchés exprimés par la municipalité dans sa note de présentation. Vu que cela ne porte pas atteinte au fond du dossier, il n'a pas été jugé utile de modifier le texte avant le début de l'enquête. Un effort de rédaction

est cependant attendu pour la version finale. Le PV de synthèse joint en annexe 11 résume mes principales observations sur le dossier soumis à enquête.

## **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n°E16000011/78 du **17 février 2016**, Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur François DAVID en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### **4.2. Modalités de l'enquête**

#### 4.2.1 Contact avec la municipalité

Dès la notification de ma désignation en qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec la commune d'Etiolles afin de préciser les modalités d'enquête et de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier de modification du PLU. Une première réunion s'est tenue le **mardi 8 mars** en présence de monsieur Serge Crine, suppléant, et de représentants de la municipalité à savoir :

- madame Vidoni chargée du suivi du PLU au service urbanisme ;
- monsieur Hallépée, directeur des services techniques ;
- monsieur Cendlak, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

Sur la base du dossier partiel remis sous format électronique le **7 mars**, le projet a été sommairement présenté par l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme. Les modalités d'organisation de l'enquête, et en particulier les dates d'enquête et des permanences, ont été discutées et décidées à cette occasion, conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Des compléments de dossier ont été apportés tout au long de la phase préparatoire de l'enquête, en particulier les plans de zonage en grand format papier et les documents soumis à enquête également sous format papier (le rapport de présentation et de justification des modifications, le règlement modifié). Les documents administratifs ont quant à eux été transmis sous format électronique au fur et à mesure de leur élaboration, et les modifications que j'ai demandées sur le projet d'arrêté d'organisation ont été prises en compte. Par ailleurs la municipalité a répondu aux différentes questions qui demandaient des éclaircissements après la lecture complète du dossier, lors de la visite des lieux et de la réunion du **28 avril 2016**. Lors de cette dernière réunion avant ouverture de l'enquête, un point a été fait sur les réponses des PPA et sur les étapes de la procédure de préparation avant enquête (publications, paraphe du registre ...).

#### 4.2.2 Arrêté du Maire

L'arrêté n° URB 28/2016 du 30/03/2016 de monsieur le Maire d'Etiolles a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme (cf. annexe 3).

#### 4.2.3 Date et durée de l'enquête

L'enquête publique, d'une durée de 32 jours consécutifs, a eu lieu du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus à la mairie d'Etiolles.

#### 4.2.4 Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées, notamment le samedi matin ou le mardi en nocturne, de manière à permettre la plus grande participation du public. Compte tenu de la nature du dossier, un nombre de 4 permanences nous a semblé suffisant. Celles-ci ont eu lieu les :

- mardi 3 mai 2016 de 9h à 12h
- mardi 10 mai 2016 de 15h à 19h
- samedi 21 mai 2016 de 10h à 12h
- vendredi 3 juin 2016 de 14h à 17h

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir les :

- Lundi, mercredi, jeudi et vendredis : de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- Mardi : de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h00
- Samedi 21 mai de 10h00 à 12h00.

#### 4.2.5 Visite des lieux

Je me suis rendu, le 7 avril 2016, pour visiter les différents secteurs de la commune, impactés par la présente modification, en particulier le centre du village, le lotissement du Golf et la zone du lotissement du Bois du Cerf voisins. Ce dernier lotissement est très caractéristique puisqu'il représente une seule unité foncière de 42 hectares.

#### 4.2.6 Contacts avec d'autres autorités

Il n'y a pas eu de contacts autres qu'avec la municipalité d'Etiolles.

### **4.3. Information du public**

#### 4.3.1 Annonces légales

La commune a fait procéder à l'insertion d'un avis d'enquête publique dans les journaux suivants :

-1ère insertion

- Le Républicain du jeudi 14 avril 2016.
- Le Parisien (édition Essonne) du 14 avril 2016.

-2ème insertion

- Le Républicain du jeudi 5 mai 2016.
- Le Parisien (édition Essonne) du 5 mai 2016.

Les dates de parutions sont conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3.2 Affichage réglementaire

Un avis d'enquête, respectant le format prévu par l'article 1 de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, a été affiché sur les différents panneaux municipaux (cf. annexe 4). Cet affichage sur six panneaux répartis sur différents secteurs de la commune a fait l'objet d'un rapport de constatation établi par la police municipale d'Etiolles (cf. annexe 5).

#### 4.3.3 Autres informations du public

L'enquête sur la modification N°2 du PLU a été annoncée dans le bulletin municipal « l'Etiollais » du mois de mars 2016 ainsi que sur les panneaux électroniques de la commune, au nombre de trois.

L'avis d'enquête publique a été également mis en ligne sur le site Internet de la commune (cf. page du site Internet en annexe 6), ainsi que le dossier d'enquête dès l'ouverture de celle-ci.

#### 4.3.4 Réunion publique

S'agissant d'une modification du PLU préparée en amont en relation avec les associations locales et le fait qu'elle réponde aux orientations du PADD, je n'ai pas jugé utile la tenue d'une réunion publique.

### **4.4 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est ouverte le mardi 3 mai 2016 en mairie d'Etiolles, 1 rue de Thouars. La salle du conseil municipal a été mise à disposition pour recevoir le public dans de bonnes conditions. Les plans de zonage (avant et après modification) étaient exposés dans la salle afin de mieux visualiser les changements de zones de certains secteurs de la commune, et servir de base d'échanges entre le commissaire enquêteur et les administrés venus consulter le dossier d'enquête pendant les permanences.

#### Permanence du 3 mai (9h00 à 12h00)

Aucune visite

#### Permanence du 10 mai (15h00 à 19h00):

Aucune visite.

Un agent de GRT Gaz est passé le matin alors que la permanence se tenait l'après midi. Il n'a laissé aucune déposition ; il a tout simplement noté son passage dans le registre.

#### Permanence du 21 mai (10h00 à 12h00)

Visite de M.Arnaud ROCH et de M. Pascal LASBOUYGUES, respectivement président et trésorier de l'ASL du parc du Couvent. Ils m'ont exposé leurs préoccupations et devaient venir déposer leur avis par écrit avant le 3 juin, date de clôture de l'enquête, comme ils l'ont mentionné dans le registre, mais ne sont pas venus.

#### Permanence du 3 juin (14h00 à 17h00)

Visite de M. DOREL, résidant au Parc de Sénart. Il fait état de ses préoccupations, mais n'a pas voulu déposer formellement dans le registre. Il m'a décliné son nom et son adresse que j'ai portés dans le registre, avec le signalement de son passage.

Au total 4 personnes se sont présentées, et ont fait l'objet de signalement et d'observations dans le registre. Selon la municipalité une personne se serait présentée à la mairie en dehors des permanences, mais n'a pas laissé de déposition ou d'avis de passage ultérieur.

En fait le registre ne comporte qu'une seule déposition détaillée, celle de M. Jambon, dont une copie est jointe au PV de synthèse (extrait du registre).

Un seul courrier à l'attention du commissaire enquêteur a été déposé au cours de l'enquête ; il s'agit de la réponse de la DDT, jointe au dossier d'enquête avec les autres réponses des PPA. Il n'y a pas eu de pétitions au cours de l'enquête, et une seule réaction des associations de protection de l'environnement a été observée. Elle est traitée au titre des réponses des PPA ou personnes consultées.

#### 4.5. Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date de fin d'enquête fixée par l'arrêté d'organisation du Maire. Le registre a été clôturé par mes soins le jour même, le 3 juin 2016, à l'heure de fermeture de la Mairie (17h00), en présence de Mme Vidoni du service de l'urbanisme. J'ai récupéré, le jour de la clôture, le registre et la totalité du dossier mis à disposition du public.

#### 4.6. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions autant au niveau de la préparation avec les services de l'urbanisme que de l'accueil du public. La concertation avec la municipalité dans la préparation de l'arrêté d'organisation s'est traduite par la prise en compte des observations du commissaire enquêteur. Tout s'est déroulé conformément aux dispositions de cet arrêté. Cependant la participation du public a été faible, le registre ne comporte qu'une seule observation écrite détaillée.

#### 4.7 Procès verbal de synthèse

Le Procès Verbal de synthèse a été remis à l'adjoint à l'urbanisme du maire d'Etiolles, 7 jours après la fin de l'enquête, le **10 juin 2016**. Cette remise a été suivie d'une réunion d'information avec la municipalité. Etaient présents, M. Cendlak, adjoint à l'urbanisme, M. Hallépée, directeur des services techniques, et Mme Vidoni de l'urbanisme, principal point de contact pour la modification du PLU. Le PV de synthèse est joint en annexe 11 au présent rapport.

#### 4.8. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du maire d'Etiolles, m'est parvenu par courrier électronique le 23 juin 2016 et par voie postale le 27 juin 2016. Il figure en annexe 12 du présent rapport.

### 5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

#### 5.1 Observations dans le registre et éléments recueillis pendant les permanences

1/ Observation écrite de M. Yves Jambon habitant rue du vieux chemin de Paris (voir copie de sa déposition en attachement au PV de synthèse).

- Il estime que l'atteinte des objectifs de la loi SRU devrait se faire non seulement sur la base de la disponibilité des terrains, mais aussi dans le cadre d'une cohérence territoriale élargie basée sur un SCOT.
- Il s'attendait à voir un dossier de révision du PLU, et non un dossier de modification, qui permettrait de s'inscrire plus globalement dans une vision d'avenir.
- Il estime que le PLU va conduire à une concentration de logements sociaux sur les terrains entre Soisy sur Seine et Etiolles (600 logements sociaux répartis actuellement entre les deux communes).

Réponse de la commune sur l'observation n° 1  
*Le choix de la procédure de modification n°2 du PLU est adapté à son objet :*

- *Renforcement d'un certain nombre de mesures de protection en*

*faveur du paysage et de la qualité du cadre de vie dans le village ancien et dans les quartiers d'habitations, conformément au Grenelle 2 de l'environnement.*

- *Nécessité d'apporter des adaptations réglementaires pour améliorer ou ajouter l'écriture des règles afin de faciliter leur compréhension et donc leur utilisation.*
- *Prise en compte des dispositions de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*

*Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD. Le contraire aurait justifié une procédure de révision.*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il note que le choix de la procédure est adapté à son objet. Il regrette cependant que la commune ne prenne pas position sur les remarques au sujet de la mixité sociales et l'atteinte des objectifs de la loi SRU. Ce point est cependant repris au travers de la réponse aux observations de la DDT développée plus loin. Compte tenu des contraintes du PADD, il semble que les opportunités de construction soient limitées aux projets actuellement à l'étude, et à quelques secteurs diffus sur lesquels la commune pourrait exercer son droit de préemption.

2/ Observations écrite et orale de MM. Arnaud ROCH et Pascal LASBOUYGUES,

respectivement président et secrétaire de l'ASL du Parc du Couvent.

Ils sont passés lors de la permanence du 21 mai et ont déposé la mention suivante dans le registre :

« *Commentaires et explications avec François DAVID. Nous repasserons avant le 3 juin pour déposer nos avis* »

Oralement ils m'ont fait part de leurs inquiétudes au sujet du projet d'aménagement dit des « Carrières ». Selon l'emplacement des bâtiments à construire, les balcons occasionneraient des vues sur les propriétés proches existantes, du Parc du Couvent.

Réponse de la commune sur l'observation n° 2

*Le projet de modification n°2 du PLU ne change rien à la réglementation actuelle du terrain des Carrières qui reste un emplacement réservé destiné à recevoir des équipements sportifs de plein-air.*

Commentaires du commissaire enquêteur:

L'aménagement des « Carrières » est hors périmètre du projet actuel de modification n° 2 du PLU. Il note également la réponse de la commune sur ses questions spécifiques, notamment la question n° 9 sur laquelle la commune indique :

« *Le devenir du terrain des Carrières est actuellement en cours de réflexion, en étroite concertation avec la population étiollaise. Plusieurs ateliers publics de travail ont été organisés au printemps dernier sur ce sujet. Des orientations d'aménagement ont été définies avec deux hypothèses d'implantation. Ces scénarii prennent en considération les attentes énoncées principalement par le voisinage.*

*A ce jour, certaines incertitudes liées à la cession d'une parcelle boisée privée, partiellement impactée par un des scénarii d'implantation, doivent être levées afin de permettre à la commune de s'engager définitivement vers l'hypothèse issue du consensus et d'initier avec les services de la Préfecture, la procédure idoine de mise en compatibilité du PLU nécessaire ».*



**3/ Observations orale de M. Dorel**, square Charles Gounod du Parc de Sénart :

- Il pose la question de l'« articulation » du cahier des charges de la résidence du Parc de Sénart, avec le PLU.
- Il aurait souhaité que l'on écrive dans le PLU lequel s'impose à l'autre.
- Il souligne la question de la circulation et du stationnement le long de la route de Jarcy.
- Il déplore l'absence de dégagement pour l'arrêt de bus situé sur le même axe routier.

**Réponse de la commune sur l'observation n° 3**

*A l'occasion de l'élaboration du PLU d'origine (2012), les règles d'urbanisme issues du cahier des charges du lotissement du Parc de Sénart ont été incorporées aux dispositions réglementaires de la zone UH3. Ainsi, les règles du PLU s'imposent à celle du cahier des charges depuis le 26 septembre 2012, date d'approbation du PLU.*

*Pour la route de Jarcy, le projet de modification n°2 du PLU n'a pas pour objet de fournir des réponses aux problématiques évoquées par le demandeur.*

**Commentaires du commissaire enquêteur:**

Il note que les règles d'urbanismes issues du cahier des charges du parc de Sénart ont été introduites dans les dispositions du PLU et que le PLU s'impose à celles du cahier des charges fixées pour les lotissements en règle générales. Pour le point relatif à l'aménagement de la route de Jarcy, il prend acte des précisions suivantes apportées par la commune en réponse à la question n° 10 du commissaire enquêteur :

*« La Route de Jarcy est une voie d'intérêt communautaire. Il appartient à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, en sa qualité de gestionnaire des voies communautaires, d'engager les études et travaux nécessaires pour répondre aux problématiques évoquées, sans changer l'emprise du domaine public. Le projet de modification n°2 du PLU n'a pas pour objet de répondre à cette problématique. »*

## 5.2 Remarques des PPA et personnes consultées

**1/ RTE** (voir intégralité des remarques en annexe 7)

- Souligne que ses lignes électriques traversent les zones N, UH2 et UH3. Les modifications du PLU n'ont pas de conséquences sur les ouvrages RTE sur les zones UH. Par contre le projet de modification de l'article 2 de la zone N pose problème. En effet la limitation à 25 m de la hauteur des pylônes électriques serait contraire à « l'arrêté technique de mai 2001 » qui fixe, pour des questions de sécurité, des distances minimales entre les fils conducteurs et les obstacles au sol. Les ouvrages RTE peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement du PLU.

- Rappelle les éléments à faire figurer dans la liste des servitudes jointes en annexe au PLU et un courrier en date du 05/08/2009 qui demandait le déclassement partiel des espaces boisés classés (EBC) sur une largeur de 30 m de part et d'autre des lignes aériennes. RTE considère que les servitudes électriques I4 jointes à l'avis seraient incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

- Demande des aménagements au règlement, pour stipuler dans les articles relatifs aux zones N-UH2-UH3 des dispositions spécifiques aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Demande à ne pas mentionner RTE à l'article 1 des zones N-UH2-UH3.

Réponse de la commune

*Un certain nombre de remarques émises par RTE pourront être prises en compte lors de l'approbation :*

- *Règlement zone N, article 2 : il sera précisé que la règle s'applique uniquement aux antennes et pylônes destinés au réseau de téléphonie mobile,*
- *Règlement article 2 et article 10 des zones N, UH2, UH3 : la mention proposée par RTE pourra être ajoutée dans le règlement. Par contre, pour les règles de prospect (articles 6 et 7), étant donné qu'il s'agit d'articles obligatoires, aucune modification ne sera apportée à la rédaction du projet.*
- *Servitudes : les servitudes transmises seront ajoutées dans l'annexe « servitudes » du PLU.*
- *Espace boisé classé : s'agissant d'une procédure de modification et non de révision, il n'est pas possible de déclasser des espaces boisés classés, cela doit donc être en attente en vue d'une prochaine révision.*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il note que les principales modifications proposées pourront être prises en compte avant l'approbation de la modification n° 2, en particulier les deux points concernant la hauteur des pylônes et le rajout du nouveau document RTE sur les servitudes électriques. Pour ce qui concerne la demande répétitive de déclassement des parties boisées sous les lignes RTE, il confirme que la procédure de modification ne permet pas la prise en compte de cette demande. Celle-ci n'est pas propre à la commune d'Etiolles, mais les communes voisines traversées par ses lignes sont également concernées. Il serait donc souhaitable qu'une harmonisation avec les autres PLU soit faite, dans le cadre d'une révision, voire plus généralement dans le cadre d'un PLUI propre à un territoire élargi à définir.

**2/ DDT** (voir intégralité des remarques en annexe 8)

Remarques de fond :

La DDT rappelle que la commune d'Etiolles est loin des objectifs de construction de logements sociaux prévus par la loi SRU (25%) et que les objectifs réduits à 20% pour les communes de l'ex communauté d'agglomération Seine Essonne (CASE), dont faisait partie Etiolles, est dérogatoire sur la période 2014-2016. Le taux au 1/01/2015 est de 10,3 % et il est nécessaire de mobiliser au maximum le foncier disponible pour répondre aux objectifs de la loi. Elle fait également remarquer que l'interdiction de toute nouvelle construction ainsi que l'augmentation des retraits apportée en zone UH (voir articles 7 et 8 du règlement du PLU) sont de nature à limiter les possibilités de densification.

Remarques de forme sur le dossier

La DDT note que le rapport de présentation ne présente pas l'ensemble des modifications apportées au PLU et que certains aménagements du règlement ne sont ni présentés ni justifiés dans le rapport de présentation comme :

- la réécriture de l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- la réduction de surface de plancher autorisée pour les constructions à usage commercial ou artisanal en zone UCV.

Pour ce dernier point, la DDT fait remarquer que cette réduction est de nature à limiter le développement économique.

Par ailleurs elle souligne qu'il n'existe pas de modulation, de 20 cm maximum, des marges de retrait fixées dans les articles 6, 7 ou 8 des zones concernées. Cette modulation permettrait la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieure sur une construction existante.

Enfin la DDT note quelques coquilles dans le projet de règlement modifié : incohérence des titres des chapitres du règlement suite au changement de classement de certaines zones, des valeurs de COS apparaissent encore dans le plan de zonage.

Réponse de la commune sur le fond :

- *Interdiction des nouvelles constructions en zone UCV : la zone UCV est une zone déjà densément bâtie, elle est desservie par des rues étroites supportant déjà un trafic de circulation important. La limitation de la densification a pour objet de protéger le cadre et la qualité de vie dans ces quartiers, elle n'aura qu'un très faible effet en termes de réduction des possibilités de construction de logements. En effet, compte tenu de la densité actuelle, de la taille et de la forme des parcelles, les possibilités d'accueil de logements sont, en tout état de cause, très faibles.*
- *Modifications apportées aux articles 7 et 8 de la zone UH*

*Le dispositif réglementaire mis en place lors de l'élaboration du PLU traduisait bien les orientations du PADD :*

*« La préservation de la qualité de vie dans les quartiers existants*

- *Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti*
- *Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants*
- *Apporter des réponses aux problèmes de circulation et de stationnement*
- *Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, etc.)* »

*Avec la suppression du COS, le règlement ne permet plus de garantir la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en matière de protection et de préservation des espaces naturels en milieu urbain, et de maîtrise de l'urbanisation.*

*Ceci a conduit à examiner les différentes règles et à apporter les ajustements nécessaires aux articles 7 et 8. L'objectif est de garantir dans les quartiers d'habitations individuelles un équilibre entre la place du bâti et la place du végétal : jardins, arbres, espaces de pleine terre. L'augmentation des marges de retrait est justifiée par la volonté de garder une part significative d'espaces verts et une certaine « aération » entre les constructions afin de maintenir la qualité du cadre de vie. La constructibilité sera légèrement réduite par rapport à ce qu'elle est devenue depuis la suppression du COS, mais elle reste néanmoins sensiblement augmentée par rapport à celle qui était issue du PLU initial. L'esprit et les objectifs de la loi ALUR ne sont donc pas mis en cause par la modification, ses effets en sont simplement modulés en fonction des caractéristiques de chaque quartier.*

Réponse de la commune sur la forme :

*Lors de l'approbation, le rapport de présentation sera complété par la justification de certaines règles apportées ou supprimées dans le cadre de la modification : réduction de la surface de plancher pour les constructions à usage commercial ou artisanal en zone UCV, réécriture des articles 4 et du paragraphe sur l'assainissement...*

*Les COS figurant toujours sur le plan de zonage seront supprimés.  
La réduction de la surface plancher pour les commerces de la zone UCV se justifie par les caractéristiques du réseau viaire qui ne sont pas adaptées sur ce secteur à une évolution croissante du développement économique (voir aussi la réponse apportée aux remarques de fond).*

*Remarque complémentaire : ni la Chambre du Commerce et de l'Industrie, ni la Chambre des Métiers, n'a formulé de remarque au projet de modification.*

*Pour l'isolation thermique par l'extérieur, la modulation sera intégrée à l'article 8. Pour les articles 6 et 7, la modulation pourrait être acceptée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte au droit de propriété (pas de débord sur le domaine public ou sur le domaine privé voisin).*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il note les arguments concernant la non densification de la zone UCV, en particulier le problème connexe de circulation évoqués pendant l'enquête par certains administrés.

S'agissant du cadre plus général d'atteinte des objectifs de la loi SRU, la commune ne répond pas mais souligne que les dispositions sous jacentes à la suppression des COS ne dégraderaient pas la capacité globale de constructibilité, au contraire, elle sera sensiblement augmentée.

Au sujet des zones encore mobilisables pour la construction, elle souligne en réponse à la question n° 8 du commissaire enquêteur que :

*« Les zones destinées à la réalisation de programmes immobiliers comprenant des logements sociaux sont maintenant la zone UC4 (40% de logements locatifs sociaux) et principalement les secteurs diffus des zones U et AU du territoire sur lesquels la commune peut exercer un droit de préemption urbain renforcé (délibération du 23 septembre 2013). »*

Enfin le commissaire enquêteur note l'engagement de la commune à introduire une modulation sur les retraits afin de permettre l'application d'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti ancien. Il note aussi que les COS encore présents sur le plan de zonage seront supprimés et que le rapport de présentation sera complété pour justifier certaines évolutions du règlement, avant l'approbation du PLU modifié par le Conseil municipal.

**3/ Association Soisy-Etiolles Environnement** (voir intégralité des remarques en annexe 9)

Elle fait observer :

- que la situation de la commune d'Etiolles justifierait une révision du PLU et non une modification qui ne répond pas aux objectifs d'atteinte des 25 % de logements sociaux prévus par la loi SRU;
- que les opérations de logements menées récemment sur Etiolles, notamment celle située près de la N104, constituent des erreurs d'aménagement qu'il ne faut pas reproduire ;
- que les secteurs d'implantation des programmes répondant aux objectifs de mixité sociale, tels que définis actuellement, n'assurent pas la mixité sur la totalité du territoire.

Elle souligne enfin l'absence de cohérence entre les différents projets d'initiatives communales que la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart pourrait établir.

Réponse de la commune

*Le choix de la procédure de modification n°2 du PLU est adapté à son objet :*

- *Renforcement d'un certain nombre de mesures de protection en*

*faveur du paysage et de la qualité du cadre de vie dans le village ancien et dans les quartiers d'habitations, conformément au Grenelle 2 de l'environnement.*

- *Nécessité d'apporter des adaptations réglementaires pour améliorer ou ajouter l'écriture des règles afin de faciliter leur compréhension et donc leur utilisation.*
- *Prise en compte des dispositions de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*

*Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD. Le contraire aurait justifié une procédure de révision.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Il prend note de la réponse apportée, basée essentiellement sur les arguments déjà avancés dans le rapport de présentation joint au dossier de modification.

Quatre autres PPA ont répondu pendant l'enquête, sans émettre d'observations. Il s'agit de :

- l'académie de Versailles, par lettre du 24 mars 2016 ;
- la chambre d'agriculture interdépartementale d'Ile de France, par lettre du 29 mars 2016 ;
- la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, unité départementale de l'architecture et du patrimoine, par lettre du 6 avril 2016
- l'agence régionale de santé en Ile de France, par lettre du 3 mai 2016.

Par courriel en date du 9 juin la municipalité a transmis, au-delà de la période d'enquête, la réponse de la Communauté d'Agglomération **Grand Paris Sud** Essonne Sénart. Une copie papier m'a été remise le 10 juin lors de la présentation du PV de synthèse.

**5.3 Questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier**

Afin de parfaire mon analyse et mon appréciation, j'ai apporté des questions et observations complémentaires à celles du public et des PPA. Celles-ci figurent également au PV de synthèse joint en annexe 11, et les réponses ont été apportées dans le mémoire remis le 23 juin 2016. Certains éléments sont repris dans mes commentaires sur les observations du public présentées supra, et le reste des commentaires figure en annexe 12 jointe au rapport.

**5.4 Synthèse et analyse**

Ce qui ressort des observations du public, autant écrites qu'orales, ainsi que des réponses des PPA, se résume en 8 thèmes :

Thème	origine	fréquence
1/ cohérence territoriale élargie (absence de SCoT ...)	Registre + Association	2
2/ pertinence de la procédure de modification	Registre + Association	2
3/ mixité sociale et objectifs de la loi SRU	Registre + Association	2
4/ densification de l'habitat	DDT	1

5/ cohérence avec les cahiers des charges des résidences, lotissements...	Oral lors des permanences	1
6/ problèmes connexes engendrés par les nouveaux programmes d'habitat collectif	Oral lors des permanences	2
7/ besoins spécifiques RTE	RTE	1
8/ forme du dossier soumis à enquête publique	DDT	1

A noter que dans les observations, y compris de la part des PPA, il n'y a jamais eu d'opinion défavorable au projet de modification dans son ensemble.

Cette enquête publique n'a manifestement intéressé que quelques administrés et représentants d'association de protection de l'environnement, sans remettre en cause le projet.

Certaines observations, renvoient parfois à des documents structurants qui n'existent pas encore (ou n'ont jamais existé), ce qui montre que la phase transitoire engendrée par la réforme territoriale n'est pas encore totalement appropriée par tous les acteurs.

Les observations les plus denses proviennent des PPA. Peu de remarques ont porté sur le fond même de la modification qui consistait à adapter les règles d'urbanisme de façon à éviter que la suppression des COS n'entraîne une transformation du cadre urbain remarquable, non conforme au PADD. Seule la DDT souligne que certaines dispositions prévues concernant les retraits limitent les possibilités de densification et que pour ces mêmes retraits, il serait souhaitable d'introduire une marge permettant d'apporter une isolation extérieure sur le bâti existant.

Les nouvelles règles de retrait, ou d'interdiction de constructions nouvelles, de modification des emprises au sol ou de hauteurs maxima des constructions autorisées n'ont recueilli aucune remarque du public, y compris les retraits plus contraignants pour la construction des piscines, nombreuses sur la commune.

Ces règles ont été établies et harmonisées par le bureau d'étude afin d'assurer une cohérence du tissu urbain par un ajustement entre emprise au sol, hauteur maximale autorisée, et préservation des fonds de jardin. Au regard du tableau page 16, on voit qu'en fait les hauteurs des constructions n'ont que légèrement évolué (diminuées sur deux zones et augmentées sur une), qu'à l'exception de la zone UH1 (au coeur de village), les emprises au sol n'ont pas évolué. Aussi étant donné que le nombre de niveaux ou étages n'a pas changé, pour une même surface de terrain on obtient globalement une surface habitable supérieure à ce que qu'autorisait les COS.

La volonté de la municipalité de préserver et d'améliorer le caractère de village du vieux bourg, le souci de préserver l'environnement du territoire de la commune, ressort très nettement de ce projet.

Fait le 30 juin 2016  
Le commissaire enquêteur

François DAVID

Département de l'Essonne

Commune d'Etiolles

## **2<sup>ème</sup> PARTIE:CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique  
Du 3 mai au 3 juin 2016

**Enquête publique relative à la modification n° 2 au PLU**

### ***6. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE***

#### **6.1 Objet de la modification n° 2**

La commune d'Etiolles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 26 septembre 2012.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 11 février 2014 avec pour objectif de modifier des erreurs matérielles et apporter des changements ponctuels afin de tenir compte de certaines difficultés d'application.

Cette 2<sup>ème</sup> modification a pour objectif principal d'adapter le règlement aux évolutions induites par certaines dispositions de la loi ALUR tout en respectant le projet d'aménagement et de développement durable, notamment « la préservation de la qualité de vie dans les quartiers existants ».

Accessoirement, la modification permet de réécrire certaines définitions et d'introduire en annexe des nouvelles modalités de calcul des hauteurs de construction afin de faciliter la lecture du règlement lors de l'instruction des dossiers de permis de construire.

Le plan de zonage est simplifié et adapté à la nature des constructions existantes et des évolutions prévues à moyen terme en cohérence avec le PADD. Il ne prend pas en compte les nouveaux projets d'aménagement qui font encore débat, notamment sur l'emplacement réservé n° 2 dit des « Carrières » qui reste en l'état. L'emplacement réservé n° 1 acquis par la commune est supprimé et intégré dans la zone UE sur laquelle est installé le groupe scolaire de la commune.

La présente modification ne modifie pas les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce qui a conduit la municipalité, en concertation avec la DDT, à lancer une procédure de modification, afin de se mettre le plus tôt possible en conformité avec la loi ALUR, puisque depuis cette année 2016, les COS et les superficies minimales des terrains constructibles n'ont plus de base légale.

S'agissant d'une modification, il n'y a pas eu de délibération mais seulement une présentation par M. le Maire en conseil municipal, d'une note d'information.

Cette modification prend en compte les contraintes supra communales notamment celles du SDRIF et du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

La volonté de la municipalité de préserver et d'améliorer le caractère de village du vieux bourg, le souci de préserver l'environnement du territoire de la commune, ressort très nettement de ce projet.

## **6.2 Déroulement de l'enquête**

Le projet a été notifié aux PPA, qui pour un tiers environ ont répondu, dont certaines avec des demandes de prescriptions spécifiques.

La concertation ayant été menée en phase préparatoire avec les associations locales et avec la DDT, il n'y a pas eu de réunion publique.

J'ai été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E1600011/78 du 17 février 2016.

Le Maire d'Etiolles a défini les modalités d'organisation de l'enquête, en concertation avec le commissaire enquêteur par arrêté n° URB/2016 du 30 mars 2016.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du 3 mai au 3 juin 2016, à la mairie de d'Etiolles.

Au cours l'enquête, j'ai tenu 4 permanences qui ont eu lieu les :

- mardi 3 mai 2016 de 9h00 à 12h00
- mardi 10 mai 2016 de 15h00 à 19h00
- samedi 21 mai de 10h00 à 12h00
- vendredi 3 juin 2016 de 14h00 à 17h00.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la législation en vigueur. Il n'y a eu aucun incident.

Sa durée a été légèrement supérieure au minimum réglementaire et les permanences ont été réparties sur les jours de la semaine. Sur les quatre permanences, une s'est tenue jusqu'à 19h00 le soir, et une autre le samedi matin, afin de faciliter la participation des actifs.

Les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés et la parution des avis d'enquête. Il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

La publicité a été organisée au-delà des minima réglementaires (insertion dans les journaux régionaux, affichage) par des parutions dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la mairie, lequel a servi de support au dossier d'enquête dans sa version électronique. Une concertation très en amont de l'enquête publique, a permis d'associer la population ainsi que la DDT afin de recueillir leurs avis avant la finalisation du projet.



Dans la phase de lancement de l'enquête, un changement d'organisation est survenu sans remettre en cause, pour le moment, les compétences de la municipalité en matière d'urbanisme : la commune d'Etiolles a rejoint au 1er janvier 2016 l'agglomération **Grand Paris Sud** Seine Essonne Sénart, qui n'a formé son organe exécutif que le 14 mars 2016. Le bureau communautaire de cette nouvelle agglomération, destinataire du projet de modification du PLU, a d'ailleurs donné un avis favorable à la modification n° 2, le 24 mai 2016.

## **7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION**

### **7.1 Bilan global**

Le nombre d'observations est faible avec cependant des observations détaillées de la part de certains PPA ou personnes consultées. Celles-ci ont fait l'objet d'une prise de position de la municipalité, dans son mémoire en réponse. Pour le reste on trouve des points communs qui se résument dans les 8 thèmes évoqués dans la 1ère partie du présent rapport.

Il est à noter que l'intégralité du dossier d'enquête était consultable sur le site Internet de la mairie.

Le bilan quantitatif est le suivant :

- une seule observation écrite détaillée a été déposée dans le registre qui porte également la mention du passage d'un agent de GRT Gaz (en dehors des permanences) et celui des trois personnes entendues par le commissaire enquêteur pendant ses permanences.
- sept réponses des PPA et personnes associées comptabilisées pendant la durée de l'enquête (sur 22 envois) dont 4 sans observation, une avec remarques générales et deux portant des demandes explicites.

### **7.2 Observations écrites et orales du public**

Les observations portant sur le projet de modification du PLU, sont peu nombreuses. Il n'y a pas eu de remarques de fond sur la principale modification de ce PLU, à savoir la suppression des COS et son corollaire, l'adaptation des règles d'urbanisme, pour qu'Etiolles conserve son caractère de village inscrit dans le PADD et le SDRIF.

On regrette l'absence d'orientations pour l'avenir, orientations qui pourraient s'inscrire dans un SCoT qui n'existe pas sur la commune. Certains expriment des craintes quant aux conséquences des projets futurs d'aménagement, en relation avec les objectifs de la loi SRU. Néanmoins, le public ne s'est jamais prononcé pour ou contre la modification du PLU d'une manière générale.

Certaines demandes particulières sans lien direct avec la modification du PLU, font l'objet d'un commentaire de ma part dans la partie « rapport ».

### **7.3 Réponse des PPA et personnes consultées**

Les remarques des personnes consultées (associations..) sont générales et convergentes avec celles exprimées par une partie du public : absence de SCoT, atteinte des objectifs de la loi SRU, pertinence de la procédure, exprimées par l'association Soisy-Etiolles Environnement.

Celles exprimées par la DDT et RTE sont très spécifiques :

- la DDT fait observer que certaines règles de retrait, l'interdiction de toutes nouvelles constructions à usage d'habitation en zone UCV sont de nature à limiter les possibilités de densification ;
- la DDT souligne également quelques points de forme sur des prescriptions nouvelles qui manquent de justification dans le rapport de présentation ;
- RTE rappelle ses spécificités en matière de servitudes électriques à proximité des lignes à haute tension qui traversent la commune, notamment il souligne que la limitation de la hauteur de ses pylônes en zone N, serait contraire aux dispositions techniques réglementaires sur les lignes de transport d'électricité.
- RTE demande des adaptations au règlement pour tenir compte de ses spécificités et remet un nouveau document technique à joindre au dossier de PLU, avec les annexes de servitudes ;
- enfin RTE réitère sa demande de modification du plan de zonage, pour un déclassement partiel des zones boisées situées sur le linéaire de ses lignes aériennes.

D'une manière plus générale la DDT rappelle la situation de la commune au regard des objectifs de la loi SRU, et souligne un certain retard.

#### **7.4 Appréciations du commissaire enquêteur**

Le projet de modification de PLU présenté par la commune d'Etiolles est complet et reprend globalement les objectifs fixés à l'article 2 de l'arrêté d'organisation. Il souffre cependant de manque d'explications sur certaines dispositions prévues au règlement et paradoxalement la note de présentation de la commune est plus explicite que le rapport de présentation lui même établi par le bureau d'études.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions avec cependant un faible taux de participation du public qui a été plutôt réticent à la formulation d'observations dans le registre. De ce constat il semble que les prescriptions nouvelles n'obèrent pas les préoccupations principales des « Etiollais » à savoir conserver un juste équilibre entre le caractère de « village » de la partie urbaine de la commune et les espaces naturels qui l'entourent. Il est vrai que la dimension environnementale est largement prise en compte dans ce projet pour une meilleure préservation et une mise en valeur du bâti existant et des zones naturelles.

Enfin bien que les objectifs de construction de logements au titre de la loi SRU ne soient pas atteints, la progression vers l'objectif de logements sociaux se poursuit d'une manière soutenue : 4 en 2012 lors de l'enquête initiale, un peu plus de 10% au 1/01/2015 et plus de 13% avec la livraison des derniers programmes.

L'atteinte des 20%, actuellement fixés pour la commune jusqu'à fin 2016, nécessiterait la réalisation des programmes actuellement à l'étude. Si le régime dérogatoire actuellement en vigueur n'était pas maintenu par la Préfecture de l'Essonne pour échapper aux 25 % prévus dans la loi SRU renforcée, il y aurait lieu de dégager d'autres réserves foncières, ce qui ne pourrait se faire que dans le cas d'une révision du PLU, puisque dans ce cas le PADD serait vraisemblablement remis en cause.

Enfin quelques oublis et coquilles ont été observés par la DDT et moi même, ce qui nécessitera des reprises du dossier soit avant le délibéré du Conseil municipal qui approuvera la version finale, soit à l'occasion d'une évolution ultérieure.

Appréciation sur les thèmes évoqués en relation avec la réponse de la commune.

Thème 1 : cohérence territoriale, absence de SCoT ou autre document structurant

Cette remarque intéressante n'est pas développée par la commune. Le SCoT n'entre pas dans le champ du présent projet de modification. Il appartiendra à la nouvelle agglomération de statuer sur le lancement ou pas d'un tel document structurant. La référence pour l'instant pour la commune est le SDRIF qui est pris en compte dans son PLU.

Thème 2 : pertinence de la procédure de modification

Vu les modifications proposées qui n'impactent pas le PADD, au contraire qui renforcent les orientations prises dans ce document, et surtout qui prennent en compte les évolutions législatives, la procédure de modification est pertinente. A terme, notamment pour atteindre les objectifs de la loi SRU, une révision devrait s'imposer puisque alors il y aura lieu de dégager plus de réserves foncières qu'actuellement identifiées.

Thème 3 : mixité sociale et objectifs de la loi SRU

La commune fait de gros efforts pour tendre vers les objectifs actuellement fixés à 20%. Sauf à considérer le logement diffus permettant de faire des opérations limitées à quelques logements, comme cela a été le cas pour la réhabilitation d'un bâtiment proche du vieux bourg, la commune atteint ses limites. Pour aller plus loin il faut envisager de plus grosses opérations qui ne peuvent se réaliser que dans certains secteurs qui empièteraient vraisemblablement sur les zones naturelles, comme celui de l'ex IUFM, ou la commune n'a pas la main, le terrain appartenant au Conseil départemental de l'Essonne. Dans ce cas une révision du PLU serait nécessaire puisque le PADD serait impacté. Cette révision devrait également prendre en compte les besoins supplémentaires en matière d'équipements publics et aussi évaluer les plans de circulation et de stationnement qui posent problèmes dans certains secteurs.

Thème 4 : densification de l'habitat

Il est vrai que comme le souligne la DDT, certaines dispositions prises limitent les possibilités de densification. Globalement, malgré certaines règles de retrait plus contraignantes, la suppression des COS va sensiblement augmenter la constructibilité, donc la densification. Il faut relativiser ce constat car au centre du bourg, la densification est déjà très forte notamment en zone UCV, et ce n'est pas le gel de toutes nouvelles constructions qui changera fondamentalement le tissu urbain. Compte tenu de la structure du bâti ancien existant, ce centre historique offre peu de possibilités de constructions nouvelles, et seule une déconstruction accompagnée d'un aménagement viaire, suivie d'une reconstruction plus rationnelle permettrait de densifier, ce qui est contraire aux objectifs du PADD de conserver le caractère du cœur de village.

Thème 5 : cohérence avec les cahiers des charges des résidences, lotissements...

Les cahiers des charges évoqués sont complémentaires aux dispositions du PLU, et en cas de contradiction, et selon la hiérarchie des documents c'est le PLU qui s'impose, comme le signale la commune dans son mémoire en réponse. Le problème évoqué semble spécifique au

Parc de Sénart, lotissement en très grande partie situé sur la commune voisine de Soisy sur Seine. Une note d'information auprès des administrés relevant de la commune d'Etiolles semble cependant nécessaire, par exemple dans le bulletin municipal « l'Etiollais ».

#### Thème 6 : problèmes connexes engendrés par les nouveaux programmes d'habitat collectif

Cette inquiétude récurrente n'est pas propre à la commune d'Etiolles. Il semble au travers de la réponse de la municipalité que plusieurs hypothèses d'implantation soient à l'étude pour le projet des « Carrières » afin de limiter au mieux les nuisances pour les riverains. Un consensus avec la population est recherché et la procédure idoine pour mener à bien le projet n'est pas encore arrêtée avec la DDT. S'agissant de la zone UC4 au nord du parc de l'IUFM, devant recevoir un projet d'habitat collectif, aucune remarque du public n'a été exprimée. Le projet semble donc subordonné à l'acquisition de la parcelle de terrain appartenant au Conseil départemental de l'Essonne.

#### Thème 7 : besoins spécifiques RTE

Les règles spécifiques demandées seront prises en compte par la municipalité qui s'engage à modifier le règlement en conséquence, à l'exception des règles de prospect. Par contre s'agissant de déclasser les espaces boisés sous les lignes de transport d'électricité, cette demande non propre à la commune, ne pourra pas être prise en compte dans le cadre d'une simple procédure de modification. Une révision au minimum serait nécessaire sur la base de dispositions harmonisées avec les services de la Préfecture, voire au plan national.

#### Thème 8 : forme du dossier soumis à enquête publique

La commune a bien noté les observations de la DDT, notamment au sujet des quelques coquilles constatées, et du manque de justification apportée pour certaines évolutions du règlement d'urbanisme. Elle s'engage à faire les corrections nécessaires dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal. Je note par ailleurs la réponse justifiant la limitation du rejet des eaux de ruissellement dans le réseau public, qui comme indiqué est maintenant cohérent avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie. Les événements récents ont encore montré la nécessité de traiter les eaux pluviales en priorité sur la parcelle.

## **8. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE**

### **8.1. Préambule**

Etiolles est un village possédant des éléments de patrimoine bâti ou paysagers remarquables. Aussi, le projet de modification du PLU d'Etiolles a dû être élaboré sous la contrainte de servitudes externes fortes en terme de protection : servitudes SDRIF des abords des espaces naturels, forêt de protection, vallée de la Seine... Il est également soumis aux impératifs de délais concernant l'application des dispositions de la loi ALUR.

#### **Recommandations émises**

Les recommandations suivantes sont de nature à améliorer la concrétisation du projet de modification du PLU, ou à favoriser le travail futur, dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU : Je recommande donc

- de rendre plus lisible les spécifications en matière de hauteurs des constructions exprimées actuellement dans différentes parties du PLU, en hauteur totale, en hauteur à l'égout, ou pas du tout ;
- de regrouper les exigences en matière d'aires de stationnement spécifiées dans plusieurs parties du règlement selon les zones ;
- de mettre le verbe manquant dans certains alinéas de certains articles du règlement afin d'introduire clairement la prescription ;
- de préciser à la rubrique relative au transport de matières dangereuses ce que sont les zones intermédiaires ;
- de supprimer dans le cartouche du plan de zonage, la zone réservée n° 1 qui n'existe plus ;
- de poursuivre les efforts en matière de construction de nouveaux logements en identifiant le foncier encore disponible au sein du tissu urbain.
- de rappeler aux résidents du lotissement du Parc de Sénart quelles sont les dispositions du PLU d'Etiolles qui leur sont applicables comparativement aux dispositions du cahier des charges de leur résidence ;
- de fixer le moment venu les hauteurs maximales de constructions dans les deux zones où elles ne sont pas encore spécifiées ;
- d'améliorer la rédaction des articles 2 et 10 des zones N, UH2,UH3, pour prendre en compte les remarques de RTE.
- De proposer une rédaction des articles 6 et 7 du règlement afin de rendre possible une isolation extérieure qui ne porte pas atteinte au droit de propriété.

## 8.2. Motivations

Vu l'arrêté du 30 mars 2016 de M. le Maire d'Etiolles prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E1600011/78 du 17 février 2016 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu les observations formulées par le public au cours de la période d'enquête,

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement,

Compte tenu de la conformité du projet de modification du PLU aux règles du Code de l'Urbanisme applicables dans la phase transitoire,

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de plan local d'urbanisme,

Compte tenu du fait que les observations enregistrées et commentées dans le corps du rapport d'enquête ci-dessus peuvent faire l'objet de modifications du projet sans que cela en remette en cause les fondamentaux,

Compte tenu des réponses apportées par la commune aux observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur, qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier,

Compte tenu des engagements pris par écrit par la commune à apporter des modifications au projet, sans que cela remette en cause son économie globale,

Compte tenu du fait que le projet de PLU ne produit pas à terme l'offre de logements prévue par la loi SRU mais que le projet permet d'aller dans cette direction,

Compte tenu que cette modification prend en compte les contraintes supra communales notamment celles du SDRIF et du SRCE ;

### 8.3 Avis du commissaire enquêteur

j'émet un avis **favorable** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Etiolles, assorti des 5 réserves suivantes :

1/ supprimer les valeurs de COS encore présentes sur le plan de zonage ;

2/ rétablir la cohérence entre le titre des différentes zones, dans l'encadré en en-tête de chapitre du règlement, et la nouvelle répartition des zones, en cohérence avec le tableau page 16 ;

3/ joindre en annexe au PLU modifié, l'annexe de servitude électrique remise par RTE au cours de l'enquête;

4/ modifier le règlement en zone N, article 2, pour préciser que la règle relative aux antennes et pylônes s'applique uniquement aux antennes et pylônes destinés au réseau de téléphonie mobile ;

5/ introduire à l'article 8 de la zone UH du règlement, la modulation sur les retraits demandée par la DDT afin de permettre les isolations thermiques par l'extérieur de l'habitat existant.

La non prise en compte de ces réserves est considérée comme un avis défavorable.

Fait le .....

Le commissaire enquêteur

François DAVID



Département de l'Essonne

Commune d'Etiolles

Modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme

## ANNEXES

- Annexe 1 : note d'information du conseil municipal du 14 décembre 2015
- Annexe 2 : courrier type de notification aux PPA (notification à Monsieur le Préfet)
- Annexe 3 : arrêté municipal d'organisation n° URB 28/2016
- Annexe 4 : copie avis d'enquête présent sur les panneaux d'affichage
- Annexe 5 : certificat et constat d'affichage
- Annexe 6 : extrait page web du site Internet de la commune
- Annexe 7: réponse de RTE
- Annexe 8: réponse de la DDT
- Annexe 9 : réponse de l'association Soisy-Etiolles Environnement
- Annexe 10: réponse de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud ;
- Annexe 11 : PV de synthèse notifié au pétitionnaire le 10 juin 2016
- Annexe 12 : mémoire en réponse

Contient 1page de garde+ 48 feuilles