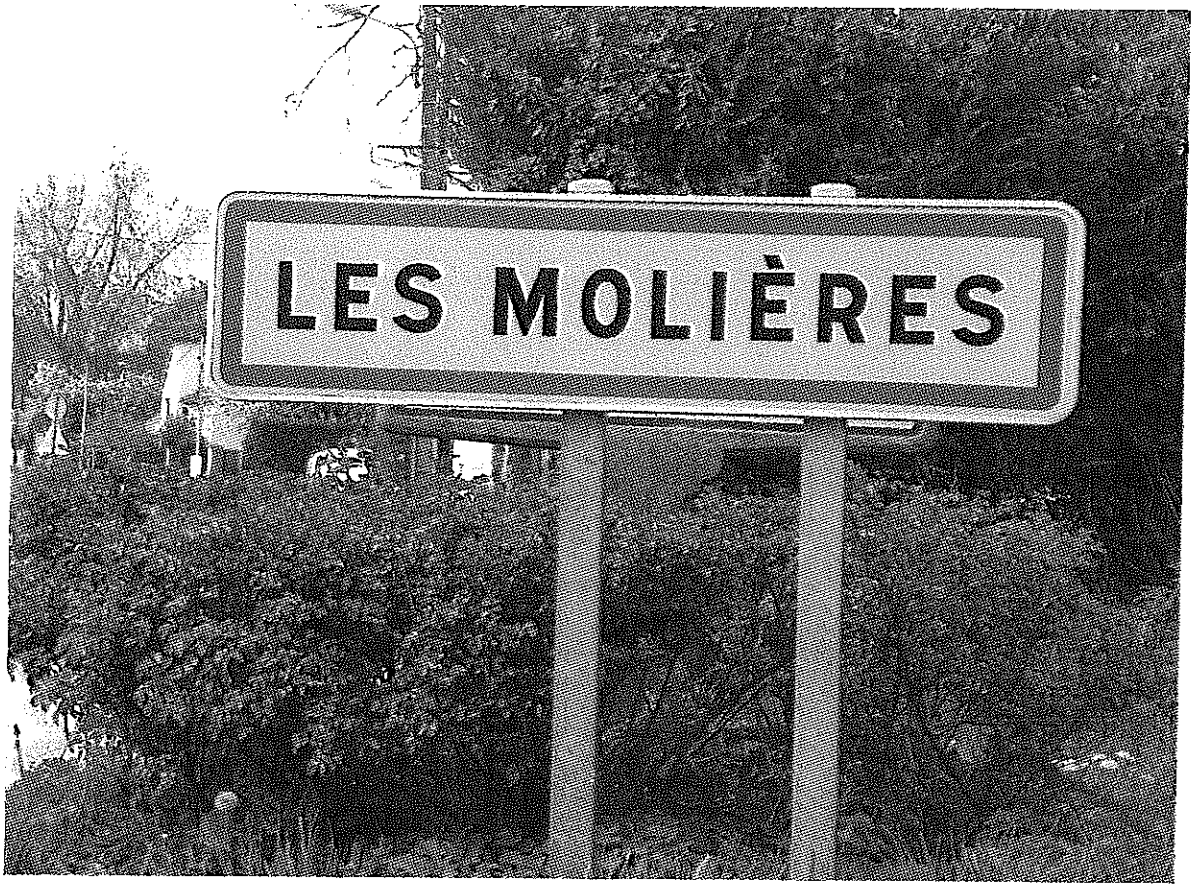
Département de l'Essonne

Commune des Molières



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 26 juin 2015

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 5
1.1 L'ENQUETE PUBLIQUE 5
1.2 LE COMMISSAIRE ENQUETEUR 5
1.3 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 5

2 GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE. 6
2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6
2.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE 6
2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION 7
2.3.1 Historique du PLU en vigueur 7
2.3.2 Objets de la modification 7
2.3.3 Adéquation avec le PADD 8
2.3.4 Adéquation avec la réglementation et la procédure suivie par la commune ... 8
2.3.5 Examen détaillé du projet mis à l'enquête 9
2.3.5.1 Prise en compte des conséquences de la loi ALUR 9
2.3.5.2 Modification sur le secteur sud-est de la commune 9
2.3.5.3 Modifications réglementaires 10
2.4 CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF 10
2.4.1 Le cadre général 10
2.4.2 La concertation au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme 10
2.4.3 Le maître d'ouvrage 11

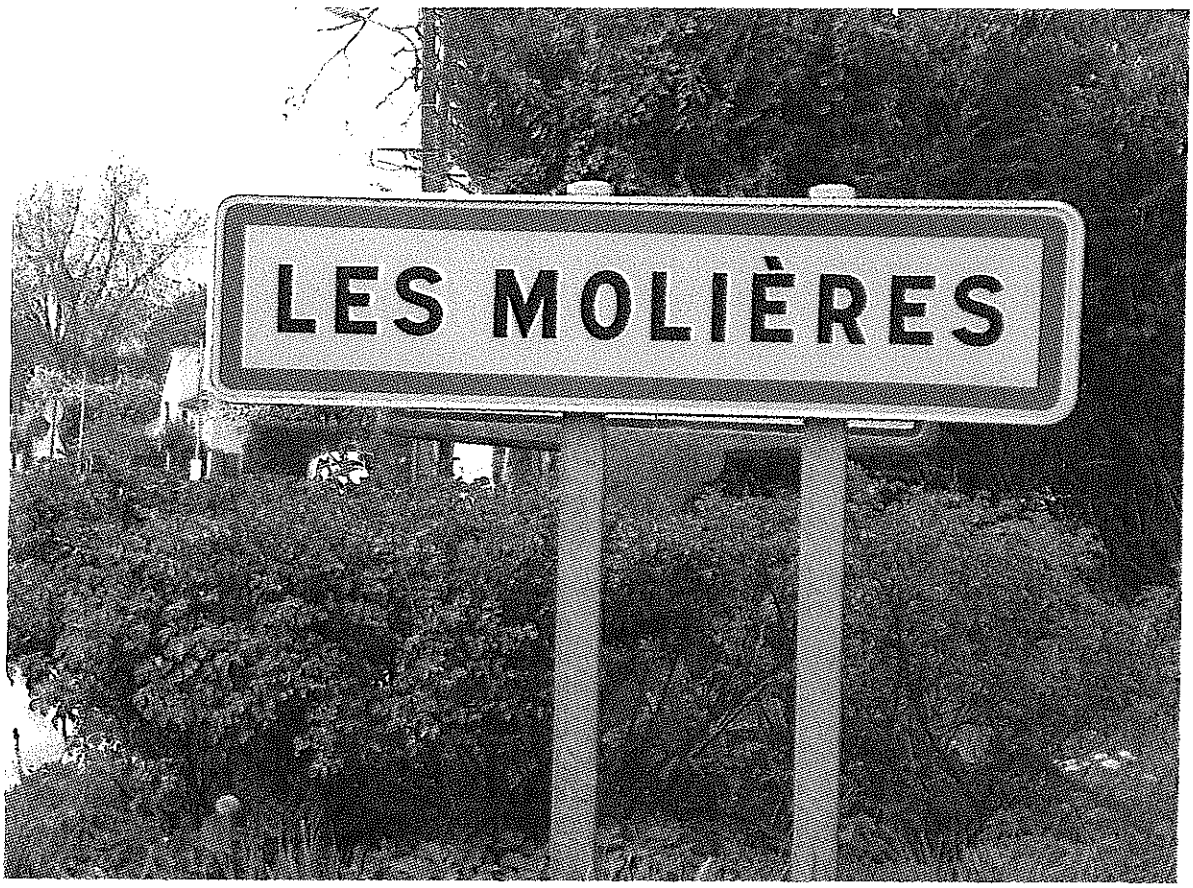
3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE 11
3.1 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECE 1) 11
3.2 ARRETE N° 40/2015 DU MAIRE DES MOLIERES (PIECE 2) 11
3.3 AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECE 3) 11
3.4 ANNONCES LEGALES (PIECES 4.1 A 4.4) 11
3.5 DOSSIER TECHNIQUE (PIECES 5.1 A 5.4) 11
3.5.1 Rapport de présentation (pièce 5.1) 11
3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5.2) 11
3.5.3 Extraits modifiés du règlement graphique (pièce 5.3) 12
3.5.4 Règlement écrit (pièce 5.4) 12

4 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 12
4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 12
4.2 MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE 12
4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage 12
4.2.2 Arrêté municipal 13
4.2.3 Date et durée de l'enquête publique 13
4.2.4 Visa des dossiers et des registres 13
4.2.5 Documents mis à la disposition du public 13
4.2.6 Réception du public par le commissaire enquêteur 13
4.2.7 Visite des lieux 13
4.3 INFORMATION DU PUBLIC 14
4.3.1 Annonces légales 14
4.3.2 Affichage réglementaire 14
4.3.3 Autres informations du public / autres moyens de publicité 15
4.3.4 Notification aux Personnes Publiques Associées 15
4.3.5 Réunion publique 15
4.3.6 Climat de l'enquête / observations générales sur le déroulement de l'enquête 15
4.3.7 Prolongation de l'enquête 16
4.4 CLOTURE DE L'ENQUETE 16

4.4.1 Clôture du registre 16
4.4.2 Réunion de fin d'enquête 16
4.4.3 Procés-verbal de synthèse des observations 16
4.4.4 Mémoire en réponse et analyse 16
5 ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU ET DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC 16
5.1 ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU 16
5.1.1 Prise en compte des conséquences de la loi ALUR 16
5.1.2 Modifications sur le secteur sud-est de la commune 17
5.1.3 Modifications réglementaires 17
5.2 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 17
5.2.1 CCPL 18
5.2.2 Préfecture de l'Essonne – DDT 18
5.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 19
5.4 LES COURRIERS REÇUS ET ANNEXES AU REGISTRE 19
5.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS 19
5.6 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE 24
6 CONCLUSIONS MOTIVEES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 27
6.1 RAPPEL SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 27
6.1.1 Objectifs de la modification 27
6.1.2 Déroulement de l'enquête publique 27
6.1.3 Information du public 28
6.2 SYNTHESE DE L'AVIS GLOBAL DU PUBLIC 28
6.3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 28
6.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 30
7 ANNEXES 33

Département de l'Essonne

Commune des Molières



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 26 juin 2015

1 Préambule

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville des Molières.

1.1 L'enquête publique

Il existe deux principaux types d'enquêtes :

- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'expropriation, d'une durée de 15 jours minimum
- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'environnement, d'une durée de 30 jours minimum

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, aux décisions prises en matière d'environnement ou susceptibles d'affecter l'environnement.
Elle permet aussi de déterminer si le projet est d'intérêt ou d'utilité public. 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.

L'enquête publique est dirigée et animée par un commissaire enquêteur.

1.2 Le commissaire enquêteur

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête peut permettre de recueillir auprès du public.

L'un des rôles du commissaire enquêteur est de contribuer à parfaire, si le besoin s'en fait sentir, l'information du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par l'autorité compétente.

Ce mode de désignation 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.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

La présente enquête relève du code de l'environnement (articles L et R123-1 et suivants).

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- ✓ Le code général des collectivités locales
- ✓ Le code de l'urbanisme

2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

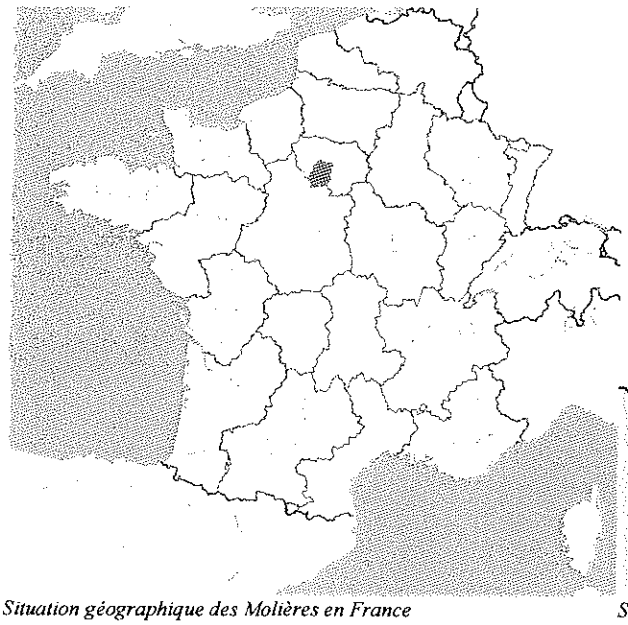
2.1 Objet de l'enquête publique

La commune des Molières souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment pour tenir compte de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), pour faciliter la construction dans les zones urbaines, pour modifier un zonage en vue de la création d'une zone d'activités, sans remettre en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

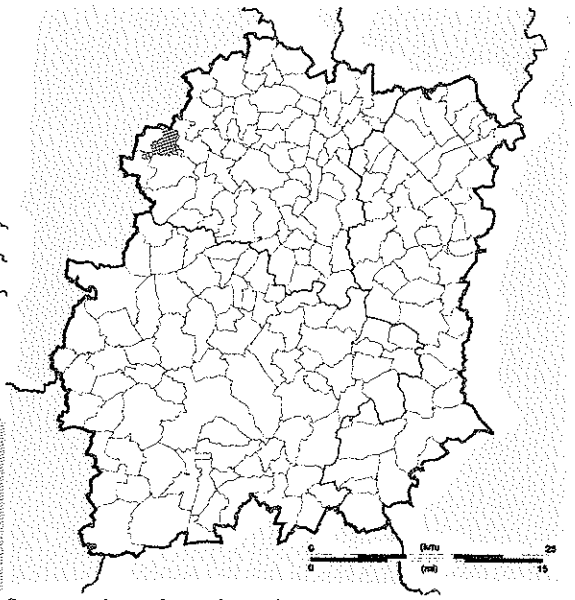
Le projet de modification n°1 doit permettre d'intégrer les dispositions de la loi ALUR, et de réaliser quelques adaptations mineures sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement et le plan de zonage.

Le PLU des Molières est récent, il a été approuvé le 24 juin 2013.

2.2 Présentation de la commune



Situation géographique des Molières en France



Situation géographique des Molières en Ile de France

La commune des Molières est située à environ 29 kilomètres au sud-ouest de Paris, dans le département de l'Essonne, en limite du département des Yvelines.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Limours composée de 14 communes.

La commune compte environ 2 000 habitants pour une superficie de près de 700 hectares.

La commune est à forte dominante naturelle et agricole, l'espace rural représente 87% du territoire, 11% seulement de son territoire est urbanisé et construit. La densité de population est de l'ordre de 280 habs/km².

Le territoire est traversé par un axe intercommunal principal, la RD 838, voie structurante pour la commune, avec la RD 40. Ces deux routes se croisent au centre des Molières.

La commune n'a pas réellement de desserte en transports en commun, mais les gares du RER B sont à quelques kilomètres et joignables par des liaison bus.

La commune est limitrophe des communes de Saint-Rémy-les-Chevreuse au nord, Gometz-la-Ville au nord-est, Boullay-les-Troux à l'ouest et au nord-ouest, Gometz-la-Ville à l'est et au nord-est, Pecqueuse au sud-ouest, Limours au sud et au sud-est.

Le territoire est organisé en plusieurs entités :

- ✓ Le centre bourg avec des petites parcelles, caractéristiques des villages dits groupés,
- ✓ Les lotissements « La Cocquetière » et « Les Peupliers » qui présentent des parcelles perpendiculaires à la trame des terres agricoles,
- ✓ Les parcelles de l'urbanisation récente du lieu-dit « les carrières de Saint-Jean » ainsi que celles de la « Croix Valentin »,
- ✓ Les coteaux boisés,
- ✓ Les parcelles agricoles, en lanières, à proximité du bourg.

Pour ce qui concerne les logements, le parc est essentiellement constitué de résidences principales avec un taux de propriétaires de l'ordre de 87%.

Dans le domaine de l'emploi et des activités, on peut noter que 9 personnes sur 10 travaillent hors de la commune.

2.3 Nature et caractéristiques du projet de modification

2.3.1 Historique du PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 24 juin 2013. Il n'a pas été modifié depuis ; il s'agit de la première modification.

2.3.2 Objets de la modification

La modification du PLU porte sur plusieurs points :

Des modifications de zones

- ✓ Sur le secteur sud-est de la commune, extension de la zone Ne, réduction de la zone à urbaniser 2AUX et insertion d'un règlement à vocation économique 1AUX,
- ✓ Modification des OAP sur ledit secteur en vue de permettre un développement économique.

Des modifications réglementaires

- ✓ Un certain nombre d'adaptations, de corrections et de reprises de rédaction sont effectuées sur l'ensemble du règlement.

Des actualisations liées aux évolutions du contexte juridique et à la clarification du règlement

- ✓ Prise en compte de la loi ALUR,
- ✓ Intégration des articles 15 et 16 dans les règlements de zones, articles issus de la loi Grenelle 2,
- ✓ Corrections et actualisation des références aux articles du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme suite aux évolutions juridiques depuis l'approbation du PLU.

2.3.3 Adéquation avec le PADD

Le PADD, approuvé le 24 juin 2013, exprime les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Le zonage et le règlement écrit doivent être en cohérence avec le PADD.
Toute évolution du PLU reste conditionnée au respect de l'économie générale du PADD.

Le PADD des Molières repose sur trois grandes orientations :

- Préserver les espaces naturels et agricoles, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie,
- Proposer un développement urbain cohérent et modéré,
- Favoriser l'animation de la commune.

Le projet de modification n°1 du PLU des Molières ne porte pas atteinte à ces orientations ; il s'attache à bien les respecter, il n'y a pas de modifications apportées au PADD.

2.3.4 Adéquation avec la réglementation et la procédure suivie par la commune

Le choix de la procédure est fixé par le code de l'urbanisme.
L'article L123-13 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque que la commune envisage :

- ✓ Soit de changer les orientations du PADD,
- ✓ Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ✓ Soit de réduire une prescription édictée en raison de risque de nuisances, 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 PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente modification ne concernant que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage, les conditions pour l'option de la modification sont donc réunies.

En effet, il n'est prévu aucun changement dans le PADD; 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 paysages.

2.3.5 Examen détaillé du projet mis à l'enquête

2.3.5.1 Prise en compte des conséquences de la loi ALUR

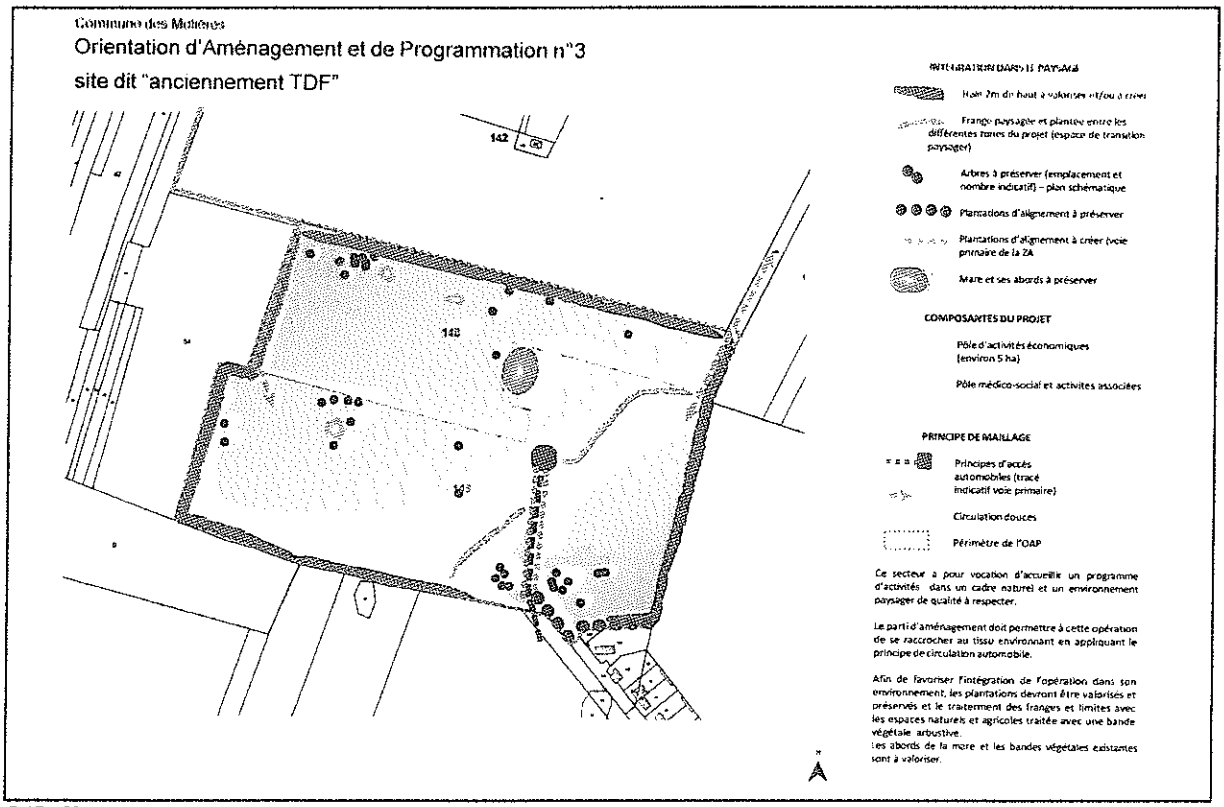
La modification du PLU fait suite à l'entrée en application de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Cette loi a un effet immédiat sur le PLU en supprimant les COS.

La loi ALUR est fondée sur deux principes différents et complémentaires :

- La densification des zones urbaines, ce qui se traduit par la suppression des COS,
- Le maintien de la biodiversité et de la nature dans la ville.

Le PLU actuel fixe des COS dans les zones urbaines et des articles 5 relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles. Ces deux éléments sont supprimés de facto.

2.3.5.2 Modification sur le secteur sud-est de la commune



OAP n°3

La zone naturelle Ne est étendue et seule une partie d'environ 5ha au sud-est du site est maintenue en zone à urbaniser à vocation économique.

Elle est classée en zone 1AUX et pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le cadre d'un projet cohérent répondant aux orientations d'aménagement et de programmation et respectant les objectifs du PADD qui restent inchangés .

En conséquence de ces changements, les OAP ont été adaptées ; elle reprennent toutefois les grandes orientations garantissant l'insertion des projets dans leur environnement naturel et paysager et le respect du caractère paysager et planté des lieux.

2.3.5.3 Modifications réglementaires

Elles portent essentiellement sur :

- ✓ La clarification sur la protection des éléments et bâtiments remarquables (articles UA2 et UA3),
- ✓ La réglementation des eaux pluviales (article 4 toutes zones),
- ✓ Des simplifications et corrections réglementaires (articles UA6 et UA7),
- ✓ Les hauteurs de construction en zone UA,
- ✓ L'aspect des constructions (articles 11,12,13),
- ✓ La rédaction d'un règlement sur la zone 1AUX.

2.4 Cadre juridique et administratif

2.4.1 Le cadre général

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'environnement et notamment le livre I titre II « information et participation des citoyens » et les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants
- Le code de l'urbanisme notamment les articles L123-1 et suivants et R123-15 et suivants
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- La loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 dite «loi « Urbanisme et Habitat »
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), et notamment ses articles 236 et suivants

2.4.2 La concertation au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme

Il n'y a pas eu de concertation au titre de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, celle-ci n'est pas obligatoire lors de la modification d'un PLU.

2.4.3 Le maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est représentée par Monsieur le Maire des Molières assisté de ses services.

3 Composition du dossier d'enquête

3.1 Registre d'enquête publique (pièce 1)

Un registre, contenant 28 feuillets non mobiles, m'a été remis par la Ville; il a été paraphé par mes soins le 1er jour de l'enquête correspondant à ma première permanence.

3.2 Arrêté n° 40/2015 du Maire des Molières (pièce 2)

Arrêté municipal n° 40/2015 du 13 avril 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville des Molières (annexe 2). Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de la commune des Molières.

3.3 Avis d'enquête publique (pièce 3)

Il s'agit de l'avis d'enquête publique à destination de la population, reproduit par affiche réglementaire conforme à l'article 1 de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant ses caractéristiques et ses dimensions (annexe 3).

3.4 Annonces légales (pièces 4.1 à 4.4)

Ce sont les quatre annonces parues dans les journaux à couverture régionale.

3.5 Dossier technique (pièces 5.1 à 5.4)

Le dossier technique a été élaboré par SIAM - Urbanisme, Bureau d'études en urbanisme à Limours-en-Hurepoix.

3.5.1 Rapport de présentation (pièce 5.1)

Les principaux thèmes ont été repris dans la présentation du projet (cf article 2.3 du présent rapport).

3.5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5.2)

Le document présente trois OAP :

- ✓ OAP n°1 : site de la Janvrerie
- ✓ OAP n°2 : site cœur de bourg
- ✓ OAP n°3 : site dit « anciennement TDF »

3.5.3 Extraits modifiés du règlement graphique (pièce 5.3)

Ils ne portent que sur la réduction de la zone Ne et la transformation de la zone 2AUX en zone 1AUX, sur une surface réduite.

3.5.4 Règlement écrit (pièce 5.4)

Le règlement est modifié, adapté, sur l'ensemble des zones du PLU.

Pièces complémentaires

Les pièces suivantes ont été mises à ma disposition; elles ne font pas partie du dossier présenté au public.

- Documents graphiques et règlement du PLU en vigueur.

4 Organisation de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E15000034/78 du 25 mars 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Pierre RICHETON comme commissaire enquêteur suppléant (annexe 1).

4.2 Modalités de l'enquête publique

4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette enquête est la Ville des Molières.
J'ai pris contact dès ma désignation par le Tribunal Administratif avec les services de la ville pour prendre connaissance du dossier.

Le 09 avril 2015, j'ai rencontré Monsieur Frédéric FABRE, adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, et Madame Armelle MACQUET, directrice générale des services qui m'ont remis le dossier technique et qui m'ont présenté l'ensemble des points de la modification. Nous avons abordé à cette occasion les questions d'organisation de l'enquête (période d'enquête, mise en place des permanences, rédaction de l'arrêté ...).

Le dossier m'a également été transmis par messagerie électronique le 02 mai 2015.

Il a été acté le principe d'échanges par messagerie électronique entre la Ville et le commissaire enquêteur.

Le dossier qui m'a été remis le 09 avril 2015 a été par la suite modifié pour prendre en compte les modifications sur la zone Ne.
Un nouveau dossier m'a été envoyé par courrier avant l'ouverture de l'enquête.
C'est bien ce dernier qui a été présenté au public.

4.2.2 Arrêté municipal

Par arrêté municipal n° 40/2015 du 13 avril 2015, Monsieur le Maire des Molières a ouvert l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Molières (annexe 2).
Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique.

La procédure de modification d'un PLU étant du ressort du Maire, selon les dispositions de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, il n'y a pas de délibération du conseil municipal.

4.2.3 Date et durée de l'enquête publique

L'enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs a eu lieu du lundi 04 mai au samedi 06 juin 2015.

4.2.4 Visa des dossiers et des registres

En date du 04 mai 2015, le jour de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai procédé au paraphe du dossier d'enquête et du registre pour authentification.

4.2.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, en mairie, place de la mairie, 91470 Les Molières, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- les lundis de 14h00 à18h00
- les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- les samedis de 9h00 à 12h00

4.2.6 Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées de manière à permettre la plus grande participation du public.
Compte tenu de la nature de l'enquête et de l'enjeu, nous avons fixé 3 permanences.
Celles-ci se sont tenues les :

- ✓ Lundi 04 mai 2015 de 14h00 à 17h00
- ✓ Samedi 30 mai 2015 de 9h00 à 12h00
- ✓ Samedi 06 juin 2015 de 9h00 à 12h00

Les permanences ont eu lieu dans la salle de réunion de la ville.
Le public pouvait donc être reçu dans des conditions permettant la confidentialité.

4.2.7 Visite des lieux

Je me suis rendu une première fois sur les différents sites de la ville le 24 avril 2015 pour prise de connaissance et reportage photos.

J'ai également visité la ferme agricole et artisanale, La Lendemaine, à deux reprises, le 12 mai 2015 et le 02 juin 2015. Ce centre doit faire l'objet d'une extension sur la zone Ne, au sud-est de la commune.

4.3 Information du public

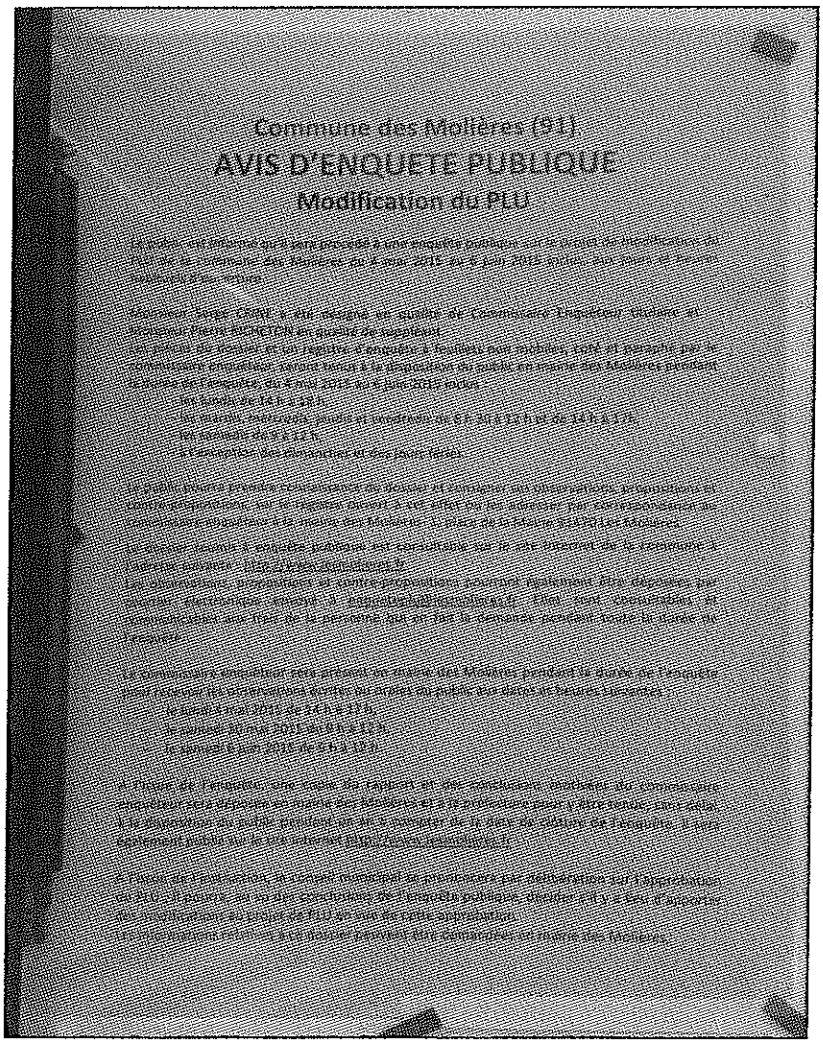
4.3.1 Annonces légales

L'arrêté de l'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux à couverture régionale.

Première parution :
« Le Républicain » du 16 avril 2015
« Le Parisien » du 16 avril 2015

Seconde parution
« Le Parisien » du 06 mai 2015
« Le Républicain » du 07 mai 2015

4.3.2 Affichage réglementaire



Commune des Molières (91)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification du PLU

Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique (annexe 3) a été affiché sur plusieurs sites de la ville :

- ✓ Place de la mairie
- ✓ Place de l'église
- ✓ Rue de Cernay

J'ai pu le vérifier moi-même lors de mon passage à la Mairie et dans la Ville.

Le certificat d'affichage, daté du 19 juin 2015, m'a été adressé par mail le même jour, et remis en mairie le 22 juin 2015 (annexe 4).

4.3.3 Autres informations du public / autres moyens de publicité

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville – www.lesmolières.fr - .

En outre une adresse mail – enqueteplu@lesmolieres.fr - , dédiée à l'enquête publique, a été créée, la population a ainsi pu faire ses remarques par voie électronique.

L'avis d'enquête est également paru dans le bulletin municipal de la Ville des Molières, n°111 d'avril 2015.

4.3.4 Notification aux Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont reçu notification de l'enquête publique par courrier en date du 17 avril 2015.
La liste des PPA est jointe en annexe 5.

Sur les 14 PPA consultées, 2 ont répondu, les courriers ont été joints au registre d'enquête publique.

- ✓ La Communauté de Communes du Pays de Limours, ses remarques ont été intégrées dans le procès-verbal de synthèse,
- ✓ La Direction Départementale des Territoires, ses remarques arrivées tardivement ne sont pas dans le procès-verbal de synthèse. Elles seront prises en compte dans le présent rapport .

4.3.5 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée, aucune demande n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

4.3.6 Climat de l'enquête / observations générales sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.
Les divers échanges réalisés avec la commune se sont déroulés cordialement.
A aucun moment, une quelconque violence verbale ne s'est manifestée.
Aucun incident n'est à signaler.

4.3.7 Prolongation de l'enquête

La présente enquête publique n'a pas nécessité de prolongation de la durée de l'enquête dans la mesure où :

- La publicité légale préalable à l'enquête a été suffisante,
- Aucun aléa n'est venu troubler le déroulement de l'enquête,
- Aucune demande n'a été formulée dans ce sens par le public.

4.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté municipal, conformément à son article 6, le 06 juin 2015 à 12h00.

4.4.1 Clôture du registre

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos et signé le registre d'enquête. Il a été mis à ma disposition par la ville, ainsi que l'ensemble du dossier.

Pour cette enquête, le registre contient onze (11) observations et six (6) pièces attachées.

4.4.2 Réunion de fin d'enquête

Une réunion s'est tenue à la fin de l'enquête avec Monsieur Yvan LUBRANESKI, Maire, et Monsieur Frédéric FABRE, adjoint au Maire, pour faire un bilan rapide des permanences. Nous avons défini les modalités de remise de la synthèse des observations et du mémoire en réponse de la commune.

4.4.3 Procés-verbal de synthèse des observations

Après clôture de l'enquête et en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué, sur place le 10 juin 2015, les observations écrites et par mail recueillies au cours de l'enquête, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai maximum de quinze jours (annexe 6).

4.4.4 Mémoire en réponse et analyse

La ville des Molières m'a transmis des éléments de réponse par messsagerie électronique le 19 juin 2015 et remis en mairie le 22 juin 2015.
Ces éléments de réponse sont repris au chapitre suivant.

5 Analyse du projet de modification du PLU et des observations des PPA et du public

5.1 Analyse du projet de modification du PLU

5.1.1 Prise en compte des conséquences de la loi ALUR

Cette loi a pour conséquence de supprimer les COS et les surfaces minimales constructibles.

Les permis de construire ne sont plus instruits qu'au regard des autres articles et ne tiennent plus compte des articles 5 et 14 du règlement du PLU.

L'exercice consiste à intégrer les dispositions de la loi ALUR, en examinant les autres règles et à apporter les ajustements nécessaires qui vont permettre de garantir la mise en œuvre des orientations du PADD.

Les ajustements visent à définir les autres règles encadrant la construction sans toutefois générer de restrictions en termes de constructibilité.
La volonté de la commune est de maintenir les orientations du PADD, de préserver les espaces naturels et agricoles, sans pour autant s'affranchir de la loi, et permettre au contraire des possibilités de construction facilitées.

A priori les modifications apportées au règlement correspondent à cette volonté.

5.1.2 Modifications sur le secteur sud-est de la commune

Il s'agit là de la principale modification du PLU.
Le dossier présenté au public n'est pas de bonne qualité et ne permet pas d'avoir une vision claire de l'aménagement futur de la zone.

La pièce n°5.2 (OAP n°3) ne donne aucune indication quant aux limites entre les deux zones, quant à l'accès à la zone d'activités, quant au type d'aménagement, ...
Le règlement présente des erreurs et les articles ne sont pas suffisamment précis pour connaître le contenu de la zone d'activités.

C'est tout à fait regrettable compte tenu de l'importance et des impacts de cette modification.

J'ajoute que les deux autres OAP sont à nouveau présentées dans le dossier technique, alors qu'elles ne font pas partie de la modification du PLU ; non seulement c'est une source de confusion pour le public, mais la comparaison des documents fait apparaître des différences de présentation et d'écriture. Les deux premières OAP sont suffisamment détaillées, l'OAP n°3 ne donne qu'une esquisse et quelques éléments d'aménagement.

5.1.3 Modifications réglementaires

Il s'agit de modifications mineures.
Elles permettent de répondre à des problématiques que rencontre la ville, notamment dans l'instruction des permis de construire.
En résumé, ces modifications vont dans le sens d'une amélioration pour le développement urbain de la ville.

5.2 Les observations des Personnes Publiques Associées

Les observations faites par la Communauté de Communes du Pays de Limours ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse transmis à la Ville.
Celles de la Direction Départementale des Territoires sont reprises ci-après.

5.2.1 CCPL

La Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) a répondu le 04 juin 2015. Plusieurs remarques sont faites sur les modifications réglementaires ; il s'agit d'erreurs sur la forme et sur les articles relatifs aux zones 1AU et 2AU.

La CCPL fait également une remarque sur la zone Nh ; cependant cette zone n'est pas concernée par la modification du PLU.

Enfin, un certain nombre de remarques sont également faites sur la zone 1AUX :

- Article 1AUX1 : interdire les activités de construction et matériaux de récupération restreint les possibilités d'activités sur le site,
- Articles 1AUX2 : la formulation des occupations autorisées laisserait entendre que les 3 réserves pourraient être cumulatives ; dans ce cas aucune activité ne pourrait être envisagée sur le site,
- Article 1AUX3 : largeur excessive de la voirie principale, calibrée à 20 mètres. La CPL demande un nouveau dimensionnement et un déplacement des voies douces,
- Article 1AUX4 b : prévoir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle par un dispositif adéquat,
- Article 1AUX9 : augmenter de 40% à 50% l'emprise au sol,
- Article 1AUX10 : augmenter la hauteur des constructions de 10 mètres à 12/13 mètres,
- Article 1AUX11 : revoir la palette des couleurs des constructions,
- Article 1AUX13 : revoir la marge de reculement de 50% par rapport aux voies.

5.2.2 Préfecture de l'Essonne – DDT

La lettre de la Préfecture, datée du 05 juin 2015, fait état d'observations sur deux thèmes principaux, le secteur sud-est de la commune et les adaptations réglementaires.

Sur le secteur sud-est de la commune

- Le rapport de présentation ne justifie pas le choix du nouveau zonage,
- Il manquerait la délibération du conseil municipal qui justifie l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Sur les adaptations réglementaires

- Réduction de la zone Ne : le rapport de présentation ne justifie pas l'objectif poursuivi,
- Règlement de la zone A : manque la justification d'une possibilité d'une ouverture dans le rapport de présentation,
- Revoir un certain nombre d'articles en zones A, N et AU.

Réponse du Maire des Molières

La réponse de la ville porte essentiellement sur le secteur sud-est de la commune, la zone 1AUX.

« Compte tenu des avis très divergents qui se sont exprimés pendant l'enquête publique et compte tenu des observations émises par la Direction Départementale des Territoires (DDT), nous avons pris acte que cette modification nécessitait un projet plus abouti et relevait plutôt d'une procédure de révision sur la zone d'activités 1AUX.

C'est pourquoi, il n'est pas souhaitable en l'état de maintenir cette partie du dossier dans la suite de la procédure de modification du PLU. Celle-ci sera donc retirée. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les zones 2AU ne sont pas concernées par la modification du PLU.

Pour ce qui concerne la zone d'activités 1AUX, je prends acte de la décision de la ville des Molières de ne pas poursuivre la procédure de modification sur cette partie du dossier.

5.3 Les observations du public

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Cependant le dossier technique présenté par la Commune n'était pas suffisamment détaillé sur le secteur sud-est de la commune ; les informations contenues dans les différentes pièces n'étaient pas précises, voire inexistantes et n'ont pas permis de comprendre l'aménagement prévu sur la future zone d'activités.

En dehors des personnes qui se sont déplacées pour exprimer leur désaccord ou des réserves sur la création de cette zone d'activités, on retrouve un public qui cherche des renseignements sur la constructibilité de leur terrain.
Les réponses sont majoritairement dans le règlement du PLU en vigueur.

Ainsi, peu ou pas de remarques ont été faites sur les modifications réglementaires, aucune sur l'intégration de la loi ALUR.

J'ai reçu douze (12) personnes pendant mes permanences, j'ai reçu six (6) courriers, onze (11) personnes ont envoyé leurs remarques sur le site internet.
Onze (11) personnes ont inscrit leurs observations sur le registre.

5.4 Les courriers reçus et annexés au registre

Six (6) courriers ont été déposés pendant cette enquête publique, dont celui de la CCPL.
La lettre de la Préfecture m'a été remise après la clôture de l'enquête.
Elle ont toutes été annexées au registre d'enquête publique.

Un courrier supplémentaire, enregistré le 11 juin 2015, m'a été transmis par la ville, après la clôture de l'enquête ; il n'a pas été ouvert.

5.5 Analyse des observations

Les observations faites pendant les permanences, ou par messagerie électronique, ont été reprises dans le document de synthèse remis à la ville le 10 juin 2015.

Elles sont redonnées ci-dessous, et regroupées en deux parties, celles portant sur le secteur sud-est de la commune, celles portant sur le PLU en général.

Remarques sur le zonage et le règlement

I – Monsieur François Marie PADOVANI 13 bis rue de Cernay 91470 Les Molières

Il conteste l'in constructibilité du secteur de la zone agricole Aa dans laquelle est située sa parcelle cadastrée 37. Auparavant classée en zone Nab, destiné à l'urbanisation, il demande son classement en zone Ub.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le classement en zone Ub devra faire l'objet d'une révision du PLU.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

II – Madame HORLAIT Stéphane 7 rue de la porte de Paris 91470 Les Molières

Une partie de son terrain est classée en EBC : demande de revoir le zonage pour rendre le terrain constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur

La levée du classement devra faire l'objet d'une révision du PLU.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

III – Monsieur MINOT Pierre adresse non précisée

Sa propriété, chemin des Valentins se trouve classée en zone N : demande une rectification du zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur

La levée du classement devra faire l'objet d'une révision du PLU.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

IV – Monsieur et Madame FAUGIER 16 rue des Longs Réages 91470 Les Molières

La parcelle 126, classée en zone N, non constructible et donnée à la ville par l'association des Longs Réages, est devenue constructible suite à l'approbation du PLU. La copropriété demande de maintenir la parcelle inconstructible, à défaut une indemnité pour la cession du terrain.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette demande est hors de l'enquête publique.

V – Monsieur LARCHEVEQUE Jean-Pierre et Monsieur LY-KY Eric 46 rue de Gometz 91470 Les Molières

Les deux propriétaires demandent la suppression de la bande de protection « espaces à protéger » sur leurs terrains qui ne correspond pas à la réalité.

Commentaire du commissaire enquêteur

La levée du classement devra faire l'objet d'une révision du PLU.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

VI – Monsieur DANIAUX Brice ASL la Grande Ferme 1 rue de la grande ferme 91470 Les Molières

- ✓ Demande que la bande de terrain située dans la partie sud-est de la zone 1AU, en prolongement du bois existant soit élargie à 50 mètres et reste en appellation «espace boisé protégé » zone ND,
- ✓ Demande des modifications sur le projet de réalisation d'un chemin piétonnier le long des clôtures, en particulier son déplacement et un échéancier de travaux,
- ✓ Demande que «l'espace paysager à préserver » en zone ND soit matérialisé avant le début des travaux d'urbanisation de la zone 1AU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes ces observations pourront être prises en compte dans le cadre d'une révision du PLU, ou de l'urbanisation de la zone 1AU.
Les observations ne peuvent pas être retenues au titre de cette enquête.

VII – Monsieur LABARTHE 16 rue des bruyères 91470 Les Molières

Demande de renseignements sur le projet de la Janvrerie, et que veut dire «centralité » apparaissant sur les documents.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville pourra utilement répondre à cette observation.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

VIII – Monsieur MOULARD 36 chemin de Cernay 91470 Les Molières

La parcelle 92 dont il est propriétaire n'est pas constructible compte tenu de la protection espaces verts : demande de lever cette protection ou de l'assouplir pour permettre des extensions.

Commentaire du commissaire enquêteur

La levée du classement devra faire l'objet d'une révision du PLU.
L'observation ne peut pas être retenue au titre de cette enquête.

IX – Monsieur BAUMANN adresse non précisée

Demande un plan général de la commune pour repérer les secteurs « OAP ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Observation sans conséquence pour l'enquête.

X – Monsieur A. BALAGNY 21 rue de Roussigny 91470 Les Molières

Demande le maintien de la zone boisée de « la croix Valentin » ; celle-ci constitue une protection contre les nuisances liées à l'exploitation intensive des terres agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Observation sans conséquence pour l'enquête.

XI – Monsieur LEBRUN Didier 13 cour de la bastille 91470 Les Molières

Outre des remarques de forme, il manque l'accès piéton sur les documents OAP2.
Sur la zone UA :

- ✓ Art UA 12-2 pourquoi une modification du stationnement en cas de division des logements ?
- ✓ Art UA 11-2 pourquoi autoriser les toitures en zinc qui ne vont pas dans le sens de la préservation du caractère du centre bourg ?
- ✓ Pourquoi supprimer les limitations des châssis de toit ?

Réponse du Maire des Molières

La ville confirme les choix qui ont été faits et qui se traduisent dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses de la ville, ces observations n'ont pas de conséquences pour l'enquête.

Remarques sur la zone 1AUX

XII – Madame BARREAU Christine et GALBRUN Valérie – ASL Quincampoix d'Armenon

Les documents présentés manquent de précisons.
L'OAP n°3 ne donne aucune information.

L'ASL demande la création de la voie d'accès à la zone d'activités en parallèle de celle des résidences pavillonnaires, et ce, avant l'aménagement de la zone d'activités. L'ASL demande également un traitement de cette voie pour limiter les nuisances sonores.

L'ASL formule des remarques sur le règlement :

- ✓ Pourquoi une largeur de 20 mètres pour la voirie primaire dans la zone d'activités ?
- ✓ Il n'existe pas d'article UI1 tel qu'écrit dans l'article 1AUX1.
- ✓ Quelles sont précisément les constructions, autorisée, interdites ou soumises à des conditions particulières ?

En outre, l'ASL précise que le cahier des charges et le règlement intérieur de la copropriété sont toujours valables, ce qui exclut toute activité professionnelle, artisanale ou commerciale sur la zone.

XIII – Monsieur PRINCE Joël 9 rue des lilas aux Molières, Monsieur MOLLET Pascal 9 rue neuve à Limours, Monsieur BERTHIER Jean-François 4 rue du bois Michel Pierre à Bures-sur-Yvette - Association Les Ateliers des Fonds d'Armenon

L'association, qui dispose d'un bail précaire avec la CCPL, demande le maintien de leurs activités sur le site. Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, elle peut aussi proposer un projet artistique et culturel, compatible avec les objectifs de la zone.

XIV – Monsieur PITHOIS Abel la Ferme d'Armenon 91470 Les Molières

Refuse la réalisation de la zone d'activités, dommageable pour l'environnement.

XV – Monsieur JULLEMIER 31 rue de Gometz 91470 Les Molières

Plusieurs remarques sur le règlement de la zone d'activités :

- ✓ Le périmètre de la zone 1AUX est peu cohérent,
- ✓ La hauteur des bâtiments autorisée à 10 mètres est trop importante,
- ✓ L'emprise au sol de 40% est également trop importante.

XVI – Monsieur GRUNDMANN Thierry Domaine de Quincampois 91470 Les Molières

Refuse la réalisation de la zone d'activités.
La hauteur des bâtiments est trop importante, l'environnement visuel est pollué, il n'y a pas de précisions concernant l'hydrologie.

XVII – Monsieur CHASTENET Denis GPS de la Landemaine 91470 Les Molières

Le GPS n'est pas opposé à la zone d'activités, mais sous réserves :

- ✓ De la réalisation d'une voie d'accès,
- ✓ De la qualité des activités à implanter,
- ✓ De la constitution d'une zone non constructible de 60 mètres de part et d'autre des deux propriétés.

XVIII – Monsieur LEPONT Roland et Madame LEPONT Dulcé Mariano Adresse non précisée

Refuse la réalisation de la zone d'activités, dommageable pour l'environnement.

XIX – Madame D. de Saint-Léger Association de Défense de la Nature 91470 Les Molières

L'association met en cause la procédure de modification retenue.
Elle refuse la création de la zone d'activités, contraire aux documents supra communaux.
Elle demande le rétablissement de l'activité agricole sur les zones NE et 1AUX.

XX – Monsieur SALINIER Michel adresse non précisée

Refuse la réalisation de la zone d'activités, en mettant en cause la procédure de modification retenue, et en signalant la contradiction avec le règlement de l'ASL.

XXI – Madame LECUYER Colette Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix Hameau de Roussigny 91470 Limours

L'association refuse la réalisation de la zone d'activités, non prévue au SDRIF et demande le maintien des terres agricoles.

Réponse du Maire des Molières

La réponse a été faite suite aux remarques des PPA.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes ces observations vont dans le même sens.
Soit il y a refus de la création de la zone d'activités, soit il y a un accord, ou a minima un non-refus, mais sous réserve d'avoir un projet à discuter .

En l'état, le projet, si tant est qu'on peut désigner l'OAP comme projet, n'est pas décrit. On a cette impression d'avoir un travail fait rapidement, non abouti, pour lancer la procédure de modification. Il est impossible pour le public de porter un regard sur un projet théorique, sans en connaître un certain nombre d'éléments.

J'y reviendrai dans les conclusions, en prenant acte de la ville des Molières de supprimer cette partie du dossier de modification du PLU.

5.6 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune des Molières s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation du public n'a pas été très importante, mais suffisante pour mettre en évidence la problématique de la création de la zone d'activités 1AUX.

Les autres modifications de ce PLU étaient relativement mineures et la ville avait peu communiqué sur ce dossier ; c'est pourquoi les personnes qui se sont déplacées venaient

surtout à la recherche d'informations, et particulièrement sur l'application des règles du PLU en vigueur.

Les conclusions motivées figurent au chapitre 6, annexé séparément au présent rapport, conformément à l'article R 123-19 du code de l'environnement.

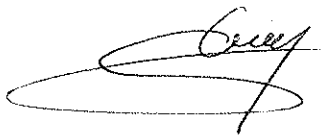
Je remercie l'ensemble des interlocuteurs que j'ai rencontrés, Monsieur le Maire et Monsieur le Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme, la directrice générale des services et ses collaborateurs pour leur accueil, et qui m'ont bien épaulé dans ma mission.

Le présent document a été établi en 3 exemplaires :

- ✓ Un exemplaire transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles
- ✓ Un exemplaire transmis à la Ville des Molières (format papier et format électronique)
- ✓ Un exemplaire conservé par le commissaire enquêteur

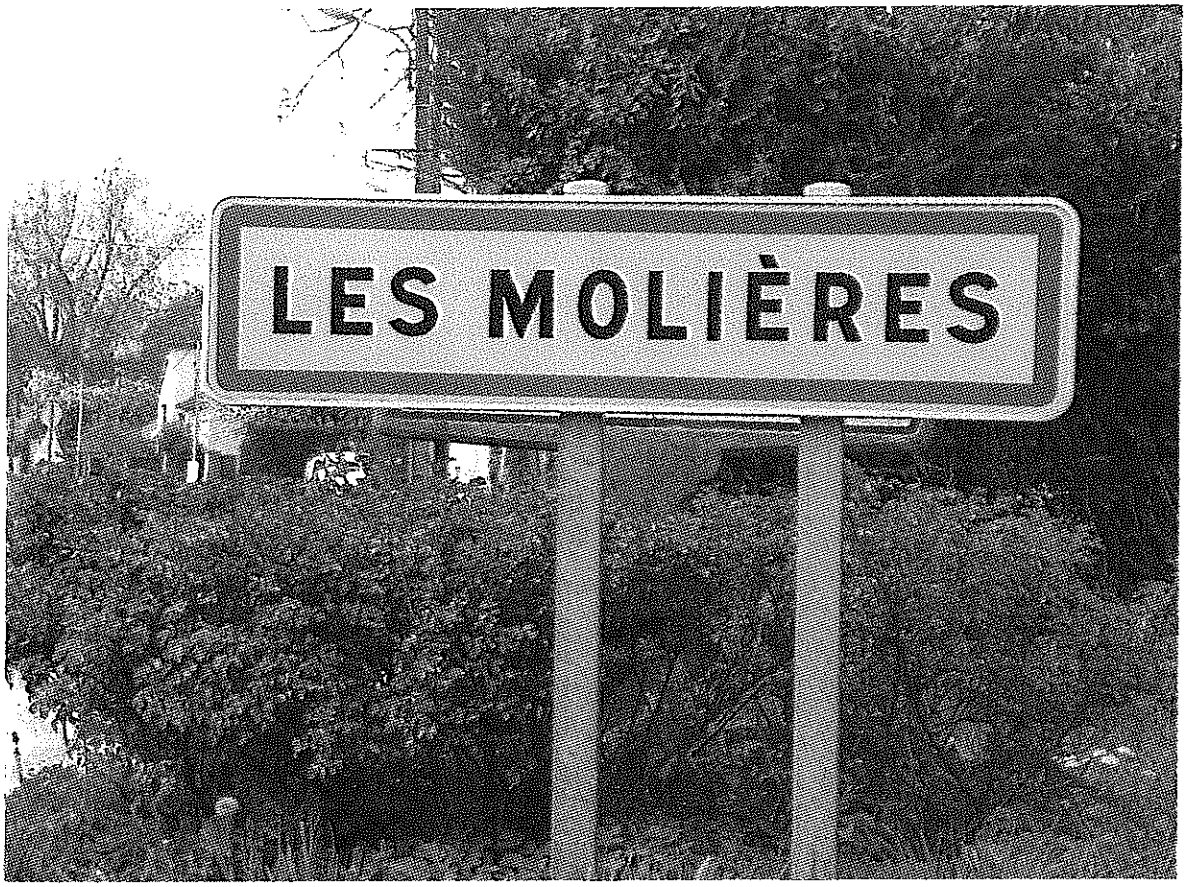
Brétigny-sur-Orge le 26 juin 2015

Serge CRINE
Commissaire enquêteur



Département de l'Essonne

Commune des Molières



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 26 juin 2015

6 Conclusions motivées - avis du commissaire enquêteur

6.1 Rappel sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique

6.1.1 Objectifs de la modification

La commune des Molières dispose d'un PLU depuis le 24 juin 2013. Il n'a jamais été modifié, il s'agit donc de la première modification.
Cette modification a pour objets :

Des modifications de zones

- ✓ Sur le secteur sud-est de la commune, extension de la zone Ne, réduction de la zone à urbaniser et insertion d'un règlement à vocation économique (1AUX),
- ✓ Modification des OAP sur le-dit secteur en vue de permettre un développement économique.

Des modifications réglementaires

- ✓ Un certain nombre d'adaptations, de corrections et de reprises de rédaction sont effectuées sur l'ensemble du règlement.

Des actualisations liées aux évolutions du contexte juridique et à la clarification du règlement

- ✓ Prise en compte de la loi ALUR,
- ✓ Intégration des articles 15 et 16 dans les règlements de zones, articles issus de la loi Grenelle 2,
- ✓ Corrections et actualisation des références aux articles du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme suite aux évolutions juridiques depuis l'approbation du PLU.

Les orientations du PADD approuvé le 24 juin 2013 sont inchangées, la commune a ainsi pu retenir la procédure de modification.

6.1.2 Déroulement de l'enquête publique

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision n°E15000035/78 du Tribunal Administratif du 25 mars 2015.

L'arrêté municipal n°40/2015 du 13 avril 2015 a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du 04 mai au 06 juin 2015, à la mairie des Molières.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie, et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre prévu à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie, siège de l'enquête ou les transmettre par mail à l'adresse dédiée enqueteplu@lesmolieres.fr.

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 3 permanences qui ont eu lieu les :

- ✓ Lundi 04 mai 2015 de 14h00 à 17h00
- ✓ Samedi 30 mai 2015 de 9h00 à 12h00
- ✓ Samedi 06 juin 2015 de 9h00 à 12h00

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect des dispositions fixées par les lois et règlements en vigueur au moment de l'enquête.

6.1.3 Information du public

Un avis au public, faisant notamment connaître l'ouverture de l'enquête est paru dans les journaux à couverture régionale « Le Républicain » les 16 avril et 07 mai 2015 et « Le Parisien » les 16 avril et 06 mai 2015. Ces insertions sont parues au chapitre des annonces légales et ont respecté le délai légal de parution.

La commune des Molières a affiché cet avis en divers points de la ville et un constat d'affichage a bien été établi, pour attester de la conformité de l'affichage.

Les mesures de publicité et d'information de la population mises en œuvre ont été suffisantes pour permettre à chacun de s'exprimer sur le projet de modification du PLU.
Il n'y a pas eu de réunion publique.

6.2 Synthèse de l'avis global du public

Il y a eu deux observations de la part des PPA, la Communauté de Communes du Pays de Limours et La Direction Départementale des Territoires.
Le public a fait 21 observations, dont 6 inscrites sur le registre ; 5 courriers ont été déposés en mairie et annexés au registre d'enquête publique, 11 mails ont été reçus. Il peut s'agir des mêmes personnes.

11 remarques portaient essentiellement sur le PLU actuel. En effet, les avis ont débordé les thèmes de cette modification pour finalement se concentrer sur les règles du PLU en vigueur.
10 remarques portaient sur le changement de zonage de la partie sud-est de la commune, zones Ne et 1AUX.

Une synthèse a été établie et transmise au maître d'ouvrage le 09 juin 2015 qui a répondu le 16 juin 2015 par messagerie électronique ; le document papier et signé m'a été remis en mairie le 22 juin 2015.

J'ai donné un avis sur chacun des points soulevés (cf chapitre 5 du présent rapport).

6.3 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête de 34 jours consécutifs et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification n°1 du PLU des Molières.

Je considère que :

Sur les modifications apportées au règlement

Il n'y a pas eu ou peu de remarques sur ce thème. Les personnes qui se sont déplacées venaient chercher des renseignements sur les possibilités de construction sur leur propriété.

Les réponses sont données, et par le PLU en vigueur, et par les nouveaux articles du règlement.

La ville justifie les adaptations au règlement par sa volonté d'assouplir légèrement les règles d'urbanisme un peu contraignantes pour les petits propriétaires. Un certain nombre de permis de construire, bloqués actuellement, pourraient être accordés après cette modification du PLU.
J'ai parcouru l'ancienne version et celle présentée à l'enquête, et je ne vois pas d'éléments négatifs à relever.
Un document d'urbanisme tel que le PLU doit vivre et s'adapter. C'est le cas ici et les modifications proposées du règlement peuvent être valablement acceptées, et je ne peux que les approuver.

Je suis donc favorable à ce premier aspect de la modification du PLU.

A noter toutefois que beaucoup de propriétaires se sont élevés contre la protection, sous diverses formes, de leur parcelle, qui empêche une construction annexe ou une extension des bâtiments.
Cette protection ne pourra – ou pas – être levée que dans le cadre d'une révision, dont seule la ville peut engager la procédure.

Sur le secteur sud-est de la commune zones Ne et 1AUX

Le dossier tel qu'il a été établi et soumis à l'enquête publique n'est pas satisfaisant dans son contenu ; il ne permet pas de se forger un avis sur l'aménagement de la future zone d'activités.

Il y a certes une volonté politique de réserver une surface de 5 hectares – zone 1AUX - pour y implanter des activités, mais il n'y a pas de projet traduisant cette volonté politique.

Le « projet » n'est pas un projet, juste un avant-projet; le document « OAP n°3 » et le règlement ne donnent aucune indication sur ce qui pourrait être construit.
Il est tout à fait regrettable de ne pas avoir présenté un projet plus abouti.

Les remarques qui ont été faites par le public, soit remettent en cause le projet de zone d'activités, soit posent des questions qui ne trouvent pas de réponses dans le dossier technique.

Sur le premier point, je ne prendrai pas position. Je ne discute pas les orientations de la ville et de la CCPL, encore que l'on peut s'interroger sur l'emplacement retenu. Il s'agit d'une zone isolée, proche de la zone Ne où doit s'étendre la ferme artisanale et agricole, sur un plateau dominant, considéré comme réservoir de biodiversité.

Le PADD du 24 juin 2013 fixait les orientations sur la future zone d'activités :
« réfléchir au devenir de la partie sud de l'ancien site TDF »,
« préserver les vues remarquables vers l'ancien site TDF depuis la route de Limours et depuis l'est »,

« être vigilant quant à l'intégration paysagère du projet de zone d'activités, toute nouvelle construction pouvant être visible sur un paysage de plateau agricole ».

L'OAP n°3 et le règlement reprennent en partie ces principaux objectifs, mais l'absence de projet réel pénalise l'appréciation de ces orientations.

J'ai rencontré le Maire de la ville, j'ai rencontré le Président de la CCPL, propriétaire des terrains, j'ai rencontré le Président du Groupement Philanthropique et Social de la Lendemaine, qui doit s'étendre sur la zone Ne, j'ai rencontré les représentants de l'ASL Quincampoix d'Armenon, riveraine de la zone.
J'ai pu constater que tous ces acteurs, directement intéressés par la création de la zone d'activités, n'étaient pas opposés au projet.
Il n'y a simplement pas d'accord sur son contenu. Il est plus que souhaitable que tous ces responsables se rencontrent pour définir ensemble un projet satisfaisant chacune des parties.

J'ajoute qu'il est difficilement compréhensible d'avoir autant de remarques de la part de la CCPL, alors qu'il devrait s'agir d'un projet commun CCPL/Ville, et que la modification du PLU est aussi une demande de la CCPL.

En conclusion, je ne donne pas un avis défavorable sur le principe à cette modification de zonage et à la création de la zone 1AUX.

Cependant j'émets d'extrêmes réserves sur cette réalisation. Un objet mal défini, mal interprété, mal ficelé, conduira nécessairement à des conflits, préjudiciables à la réalisation de cette zone.

6.4 Conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir étudié le dossier et échangé avec le Maître d'ouvrage, après avoir visité les lieux,

Après avoir recueilli les réponses de la ville suite à l'établissement du procès-verbal de synthèse,

Après plusieurs entretiens avec les personnes concernées par la modification du secteur sud-est de la commune,

Après avoir tenu en mairie des Molières 3 permanences de 3 heures,

Sur la forme et la procédure de l'enquête

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse ainsi que l'affichage en mairie des Molières,

Considérant que j'ai pu vérifier que cet affichage en mairie a été maintenu tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier de modification n°1 du PLU des Molières contient les éléments nécessaires pour que le public soit informé, malgré les réserves sur la zone 1AUX, et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que les permanences effectuées se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil ;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les observations consignées sur le registre d'enquête publique, les remarques faites sur le site internet dédié à cette enquête, et les courriers annexés au registre d'enquête relatif au projet de modification n°1 du PLU des Molières,

Considérant qu'il émane de la plupart de ces observations et courriers des demandes d'informations sur le PLU en vigueur, et pas ou peu d'observations sur le projet de modification du règlement,

Considérant les remarques faites sur la création de la zone 1AUX, et les positions de chacun des acteurs,

Considérant les réponses de la ville des Molières aux observations des PPA et du public,

J'émets un avis favorable sous réserve à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville des Molières dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

Réserve

L'avis favorable que je donne s'applique sans réserves sur la partie réglementaire du dossier. Les modifications apportées au règlement, sur l'ensemble des zones, apportent des améliorations pour l'ensemble des propriétaires et des constructeurs.

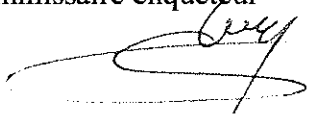
La réserve porte sur la réduction de la zone Ne et sur la création de la zone 1AUX.
Tel que le dossier est présenté, il ne donne pas satisfaction, ni à la CCPL, propriétaire, ni à la ville maître d'ouvrage du PLU, ni à l'ensemble des riverains.

Il est nécessaire, pour que la zone 1AUX soit acceptée, que la ville et la CCPL proposent un projet plus abouti, plus détaillé, plus lisible, cohérent, équilibré, à présenter à la population et aux riverains. Le plan de zonage et le règlement modifiés reflèteront ainsi le nouveau projet.
En l'état, les propositions ne sont pas satisfaisantes et ne peuvent pas faire l'objet d'un avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur.

Toutefois, je prends acte de la décision de la ville de ne pas donner suite à cette modification de zonage.

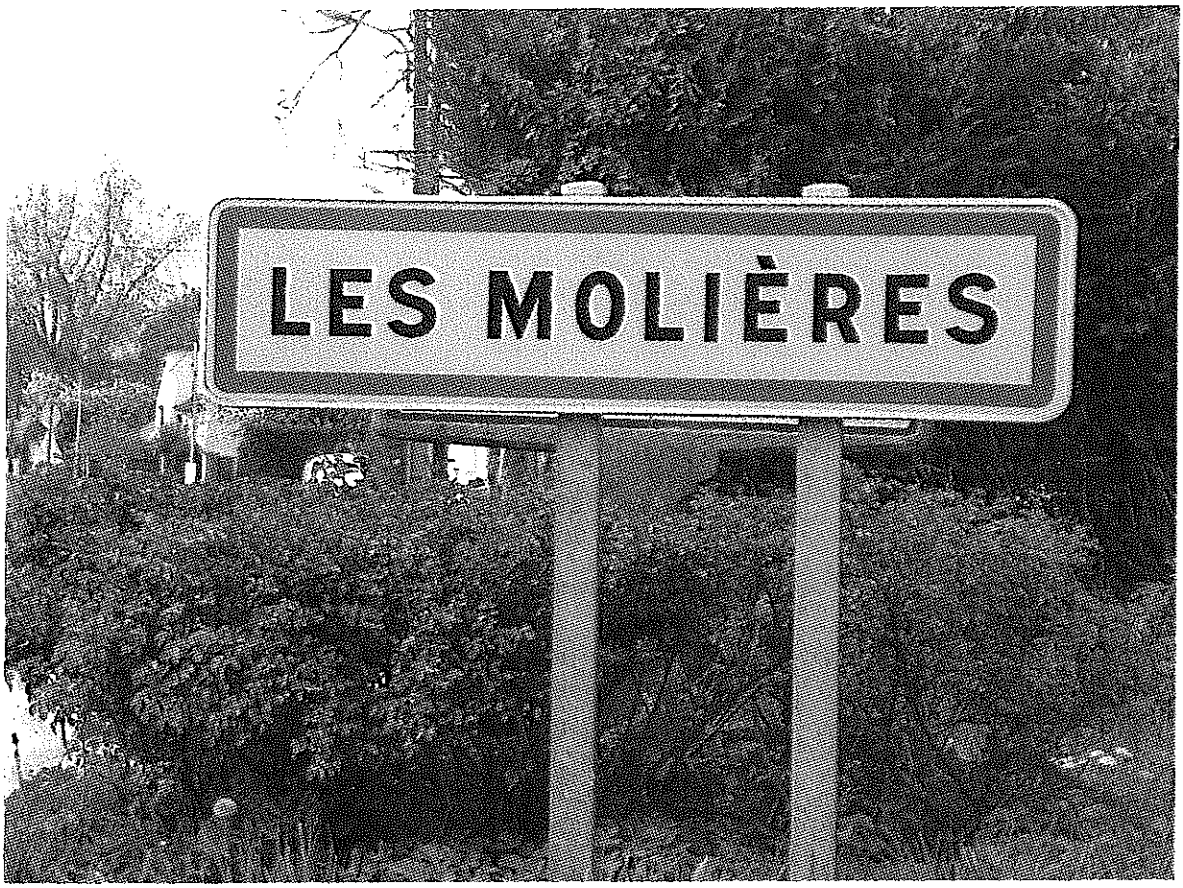
Brétigny-sur-Orge le 26 juin 2015

Serge CRINE
Commissaire enquêteur-



Département de l'Essonne

Commune des Molières



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

ANNEXES

Le 26 juin 2015

7 Annexes

1. Décision n° E15000034/78 du 25 mars 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles me désignant comme commissaire enquêteur titulaire, le commissaire enquêteur suppléant étant Monsieur Pierre RICHETON

2. Arrêté municipal n°40/2015 du 13 avril 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

3. Avis d'enquête publique

4. Certificat d'affichage

5. Liste des PPA

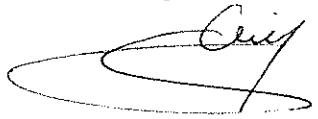
6. PV de synthèse des observations

7. Mémoire en réponse

◊◊◊◊◊

Brétigny-sur-Orge le 26 juin 2015

Serge CRINE
Commissaire enquêteur



ANNEXE 1

Décision n°E15000034/78 du 25 mars 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

25/03/2015

N° E15000034 /78

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 23/03/15, la lettre par laquelle la Commune des MOLIERES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune des MOLIERES ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Serge CRINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Pierre RICHETON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Le Maire de la Commune des MOLIERES versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune des MOLIERES, à Monsieur Serge CRINE, à Monsieur Pierre RICHETON et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Versailles, le 25 mars 2015

Pour le Greffier en Chef
Le Greffier Adjoint

Annie WARCZYNIAK

Le Président,

Xavier LIBERT

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

ANNEXE 2

Arrêté municipal n°40/2015 du 13 avril 2015

COMMUNE

MOLIERES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRETE DU MAIRE N°40/2015
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DES MOLIERES

Le Maire des Molières (91470)
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L123.13 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles R121-1 et suivants,
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et réformant le régime des enquêtes publiques ;
Vu le décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal n°41/2013 en date du 24 juin 2013, puis rectifié suite aux remarques du Préfet par délibérations n°47/2013 du 23 septembre 2013 et n°54/2013 du 14 octobre 2013 ;
Vu la délibération n°36/2014 en date du 5 mai 2014 déclarant la nécessité de revoir le PLU et d'en adapter le contenu réglementaire ;
Vu l'arrêté du Maire n°25/2015 du 20 mars 2015 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la décision n°E15000034/78 du 25 mars 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre RICHETON, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu les pièces du dossier de PLU en cours de modification soumis à enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 :
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU des Molières pour une durée de 34 jours consécutifs du lundi 4 mai au samedi 6 juin 2015 inclus.

ARTICLE 2 :
Le projet de modification porte sur l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU et sur des actualisations liées à des évolutions du contexte juridique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219104114-20150413-ARRETE-2015-40-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/04/2015

Le dossier comprend le rapport de présentation, et les pièces et extraits du PLU modifiés comme notamment le règlement écrit et les extraits des documents graphiques (plans de zonage).

ARTICLE 3 :
Par décision n°15000034/78 du Tribunal administratif en date du 25 mars 2015, ont été désignés :

- Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur titulaire,
- Monsieur Pierre RICHETON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 :
Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés en mairie pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, du 4 mai au 6 juin 2015 inclus.
Les horaires d'ouverture de la mairie sont les suivants :

- lundi de 14 h à 18 h,
- mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17h,
- samedi de 9 h à 12h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier :

- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : http://www.lesmolieres.fr
- en mairie aux dates et horaires d'ouverture.

Chacun pourra alors consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit avec accusé réception ou reçu à l'adresse suivante : Mairie des Molières, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - 1, place de la Mairie - 91470 Les Molières ou à l'adresse mail suivante : enqueteplu@lesmolieres.fr

ARTICLE 5 :
Le commissaire enquêteur assurera des permanences en mairie des Molières :

- le lundi 4 mai 2015 de 14 h à 17 h,
- le samedi 30 mai 2015 de 9 h à 12 h,
- le samedi 6 juin 2015 de 9 h à 12 h.

ARTICLE 6 :
A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un mois pour transmettre au maire le dossier comprenant son rapport et ses conclusions motivées.
Le conseil municipal se prononcera alors sur l'approbation du dossier de modification du PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219104114-20150413-ARRETE-2015-40-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/04/2015

ARTICLE 7 :
Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de l'Essonne et au président du Tribunal Administratif. Le public pourra le consulter aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an. Les conclusions seront en outre publiées sur le site internet de la ville.

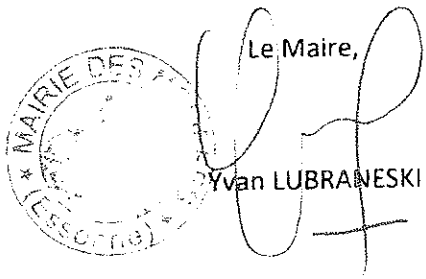
ARTICLE 8 :
Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant l'ouverture de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.
Le présent avis sera également publié par des affiches au format légal en mairie, sur les panneaux d'affichage municipal et sur le site internet de la ville http://www.lesmolieres.fr

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 9 :
A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU tel que présenté sera soumis au conseil municipal, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le registre et des conclusions du commissaire enquêteur.

Fait aux Molières, le 13 avril 2015,

Le Maire,



Yvan LUBRANESKI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219104114-20150413-ARRETE-2015-40-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/04/2015

ANNEXE 3

Avis d'enquête publique

Commune des Molières (91)
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Modification du PLU

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune des Molières du 4 mai 2015 au 6 juin 2015 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Serge CRINE a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Pierre RICHETON en qualité de suppléant.
Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie des Molières pendant la durée de l'enquête, du 4 mai 2015 au 6 juin 2015 inclus :

- les lundis de 14 h à 18 h,
- les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17h,
- les samedis de 9 à 12 h,
- à l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie des Molières- 1, place de la Mairie 91470 Les Molières.

Le dossier soumis à enquête publique est consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : http://www.lesmolieres.fr
Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à enqueteplu@lesmolieres.fr. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie des Molières pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 4 mai 2015 de 14 h à 17 h,
- le samedi 30 mai 2015 de 9 h à 12 h,
- le samedi 6 juin 2015 de 9 h à 12 h.

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie des Molières et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet http://www.lesmolieres.fr

A l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées en mairie des Molières.

ANNEXE 4

Certificat d'affichage

COMMUNE
DES MOLIERES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je, soussigné Yvan LUBRANESKI, Maire de la commune des Molières (91470) :

CERTIFIE avoir procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local de la commune des Molières à compter du 16 avril 2015 et pendant toute la durée de l'enquête publique au sein du secrétariat de mairie et dans les panneaux municipaux suivants :

- place de la mairie
- place de l'église,
- rue de Cernay.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait aux Molières, le 19 juin 2015,

Le Maire,

MAIRIE DES

Yvan LUBRANESKI

ANNEXE 5

Liste des PPA

Genre	Nom1	Nom2	Nom3	Adresse1	Adresse2	CP	Ville	Mail
Monsieur	Le Maire		Mairie	2, rue Victor Hugo		78470	ST REMY LES CHEVREUSE	secretariat@ville-st-remy-chevreuse.fr
Monsieur	Le Maire		Mairie	Place de la Mairie		91400	GOMETZ LA VILLE	mairie-gometz-la-ville@wanadoo.fr
Monsieur	Le Maire		Mairie	2, rue du Clos St Jean		91470	BOULLAY LES TROUX	mairie.boullay@wanadoo.fr
Monsieur	Le Maire		Mairie	Place de la Mairie		91470	PECQUEUSE	maire@pecqueuse.com
Monsieur	Le Maire		Service urbanisme	Place du Général de Gaulle		91470	LIMOURS	smartin@mairie-limours.fr
Monsieur	Le Président		Comunauté de communes de la Haute vallée de Chevreuse	Chemin Jean Racine		78460	CHEVREUSE	
Monsieur	Le Président		Chambre des Métiers de l'Essonne	322, Square des Champs Elysées		91080	COURCOURONNES	cma.general@artisanat91.fr
Monsieur	Le Président		Communauté de communes du pays de Limours	615, rue Fontaine de Ville		91640	BRIIS SOUS FORGES	accueil.info@cc-paysdelimours.fr
Monsieur	Le Président		Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne	2, cours Monseigneur Roméro	B.P. 135	91004	EVRY Cedex	l.ricaud@essonne.cci.fr
Monsieur	Le Président		Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France Service foncier	2, avenue Jeanne d'Arc	B.P. 111	78153	LE CHESNAY Cedex	m.chapelin@ile-de-france.chambagri.fr f.deveze@ile-de-france.chambagri.fr
Monsieur	Le Président		Conseil Général de l'Essonne	Hôtel du Département	Boulevard de France	91012	EVRY Cedex	sgruais@cg91.fr
Monsieur		Romain BENTEGEAT	Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial	Conseil Régional d'Ile-de-France	33, rue Barbet de Jouy	75007	PARIS	romain.bentegeat@iledefrance.fr
Madame		Céline PLAT	Direction Départementale des Territoires		Boulevard de France	91012	EVRY Cedex	celine.plat@essonne.gouv.fr
Monsieur le Préfet			Préfecture de l'Essonne		Boulevard de France	91012	EVRY Cedex	

Personnes Publiques Associées

ANNEXE 6

PV de synthèse des observations

E15000035/78

Serge CRINE
Commissaire enquêteur
25 rue Honoré de Balzac
91220 Brétigny-sur-Orge
06 17 31 11 66
serge.crine@free.fr

Brétigny-sur-Orge, le 09 juin 2015

Objet : Commune des Molières, enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

PROCES VERBAL

Observations portées sur le registre, sur le site internet dédié et par les PPA

Pour ce qui concerne les PPA, 1 courrier a été reçu.

Pour ce qui concerne l'enquête, 12 personnes ou représentants d'association se sont présentés, 9 personnes ou représentants d'associations ont envoyé leurs remarques sur le site internet dédié à l'enquête publique, 11 personnes ou représentants d'associations ont inscrit leurs observations sur le registre, 6 personnes ou représentants d'association ont déposé leur contribution.
Il s'agit quelquefois des mêmes personnes.

Toutes les remarques sont présentées dans le tableau joint où elles ont été regroupées en deux parties pour permettre une réponse, soit globale, soit pour chaque observation.

PJ : copie des pages du registre et des courriers, les mails sont disponibles sur le site.

Commune des MOLIERES
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

Observations des PPA

	Date	Nom	Observations	Réponse de la Mairie
1	05/06	Communauté de Communes du Pays de Limours	La CCPL énonce un certain nombre de remarques de forme sur la constitution du dossier, et relève quelques erreurs : ✓ Zone 1AU, article 1AU2 : les conditions posées par l'article semblent présenter une incohérence par rapport au projet de l'OAP n°1. ✓ Zone 2AU : même remarque que pour l'article 1AU2 concernant l'OAP n°1. ✓ Zone N, article N2 : intégrer les parcelles 146 et 147 dans la zone 1AUX du plan de zonage et de l'OAP n°3. Sur la zone 1AUX : ✓ Article 1AUX1 : revoir l'interdiction des activités de construction et matériaux de récupération. ✓ Article 1AUX2 : revoir le texte qui laisse penser que toute activité ne pourrait s'implanter. ✓ Article 1AUX3 : revoir le dimensionnement de la voirie primaire et des liaisons douces ✓ Article 1AUX4 b : ajout d'éléments concernant l'infiltration des eaux pluviales ✓ Article 1AUX9 : demande de passer l'emprise au sol à 50%. ✓ Article 1AUX10 : demande d'augmenter la hauteur des constructions à 12-13 mètres. ✓ Article 1AUX11 : demande d'élargir la palette de couleurs de façade. ✓ Article 1AUX13 : revoir la marge de reculement par rapport aux voies.	

Commune des MOLIERES

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

Observations du public - Remarques sur le zonage et le règlement

	Date	Nom	Adresse	Observations	Réponse de la Mairie
1	04/05	M. François Marie PADOVANI	13 bis rue de Cernay 91470 Les Molières	Il conteste l'in constructibilité du secteur de la zone agricole Aa dans laquelle est située sa parcelle cadastrée 37. Auparavant classée en zone Nab, destiné à l'urbanisation, il demande son classement en zone Ub.	
2	04/05	Mme HORLAIT Stéphane	7 rue de la porte de Paris 91470 Les Molières	Une partie de son terrain est classée en EBC : demande de revoir le zonage pour rendre le terrain constructible.	
3	05/05	M. Pierre MINOT	Non précisé	Sa propriété, chemin des Valentins se trouve classée en zone N : demande une rectification du zonage.	
4	13/05	M. Mme FAUGIER	16 rue des Longs Réages 91470 Les Molières	La parcelle 126, classée en zone N, non constructible et donnée à la ville par l'associatio des Longs Réages, est devenue constructible suite à l'approbation du PLU. La copropriété demande de maintenir la parcelle inconstructible, à défaut une indemnité pour la cession du terrain.	
5	28/05	M. Jean-Pierre LARCHEVEQUE et M. Eric LY-KY	46 rue de Gometz 91470 Les Molières	Les deux propriétaires demandent la suppression de la bande de protection « espaces à protéger » sur leurs terrains qui ne correspond pas à la	

				réalité.	
6	28/05	M. Brice DANIAUX ASL La Grande Ferme	1 rue de la grande ferme 91470 Les Molières	✓ Demande que la bande de terrain située dans la partie sud-est de la zone 1AU, en prolongement du bois existant soit élargie à 50 mètres et reste en appellation «espace boisé protégé» zone ND. ✓ Demande des modifications sur le projet de réalisation d'un chemin piétonnier le long des clôtures, en particulier son déplacement et un échéancier de travaux. ✓ Demande que «l'espace paysager à préserver» en zone ND soit matérialisé avant le début des travaux d'urbanisation de la zone 1AU.	
7	30/05	M. LABARTHE	16 rue des Bruyères 91470 Les Molières	Demande de renseignements sur le projet de la Janvrerie, et que veut dire «centralité» apparaissant sur les documents.	
8	02/06	M. MOULARD	36 chemin de Cernay 91470 Les Molières	La parcelle 92 dont il est propriétaire n'est pas constructible compte tenu de la protection espaces verts : demande de lever cette protection ou de l'assouplir pour permettre des extensions.	
9	06/06	BAUMANN	Non précisé	Demande un plan général de la commune pour repérer les secteurs « OAP ».	
10	06/06	M. A. BALLAGNY	21 rue de Roussigny 91470 Les Molières	Demande le maintien de la zone boisée de « la croix Valentin » ; celle-ci constitue une protection contre les nuisances liées à l'exploitation intensive des terres agricoles.	
11	06/06	M. Didier LEBRUN	13 cour de la Bastille 91470 Les Molières	Outre des remarques de forme, il manque l'accès piéton sur les documents OAP2. Sur la zone UA : ✓ Art UA 12-2 pourquoi une modification	

				du stationnement en cas de division des logements ? ✓ Art UA 11-2 pourquoi autoriser les toitures en zinc qui ne vont pas dans le sens de la préservation du caractère du centre bourg ? ✓ Pourquoi supprimer les limitations des châssis de toit ?	

Commune des MOLIERES
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 04 mai au 06 juin 2015

Observations du public - Remarques sur la zone 1AUX

	Date	Nom	Adresse	Observations	Réponse de la Mairie
1	30/05	Mme Christine BARREAU et Mme Valérie GALBRUN ASL Quincampoix d'Armenon	Non précisé	Les documents présentés manquent de précisons. L'OAP n°3 ne donne aucune information. L'ASL demande la création de la voie d'accès à la zone d'activités en parallèle de celle des résidences pavillonnaires, et ce, avant l'aménagement de la zone d'activités. L'ASL demande également un traitement de cette voie pour limiter les nuisances sonores. L'ASL formule des remarques sur le règlement : ✓ Pourquoi une largeur de 20 mètres pour la voirie primaire dans la zone d'activités ? ✓ Il n'existe pas d'article UI1 tel qu'écrit dans l'article 1AUX1. ✓ Quelles sont précisément les constructions, autorisée, interdites ou soumises à des conditions particulières ? En outre, l'ASL précise que le cahier des charges et le règlement intérieur de la copropriété sont toujours valables, ce qui exclut toute activité professionnelle, artisanale ou commerciale sur la zone.	

				Enfin, sur la zone Nh, l'ASL refuse l'implantation d'un artisan sur le petit bâtiment désaffecté, d'autant que le règlement de la zone ne le permet pas.	
2	03/06	Monsieur Joël PRINCE 9 rue des lilas aux Molières, Monsieur Pascal MOLLET 9 rue neuve à Limours, Monsieur Jean-François BERTHIER 4 rue du bois Michel Pierre à Bures-sur-Yvette Association Les Ateliers des Fonds d'Armenon		L'association, qui dispose d'un bail précaire avec la CCPL, demande le maintien de leurs activités sur le site. Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, elle peut aussi proposer un projet artistique et culturel, compatible avec les objectifs de la zone.	
3	04/06	M. Abel PITHOIS	La Ferme d'Armenon 91470 Les Molières	Refuse la réalisation de la zone d'activités, dommageable pour l'environnement.	
4	04/06	M. MULLEMIER	31 rue de Gometz 91470 Les Molières	Plusieurs remarques sur le règlement de la zone d'activités : ✓ Le périmètre de la zone 1AUX est peu cohérent. ✓ La hauteur des bâtiments autorisée à 10 mètres est trop importante. ✓ L'emprise au sol de 40% est également trop importante.	
5	05/06	M. Thierry GRUNDMANN	Domaine de Quincampois 91470 Les Molières	Refuse la réalisation de la zone d'activités. La hauteur des bâtiments est trop importante, l'environnement visuel est pollué, il n'y a pas de précisions concernant l'hydrologie.	
6	05/06	M. Denis CHASTENET	GPS de la Landemaine 91470 Les Molières	Le GPS n'est pas opposé à la zone d'activités, mais sous réserves : ✓ De la réalisation d'une voie d'accès. ✓ De la qualité des activités à implanter. ✓ De la constitution d'une zone non constructible de 60 mètres de part et d'autre des deux propriétés.	

7	05/06	M. Roland LEPONT et Dulcé Mariano LEPONT	Non précisé	Refuse la réalisation de la zone d'activités, dommageable pour l'environnement.	
8	05/06	Mme D. de Saint Léger Association de Défense de la Nature	91470 Les Molières	L'association met en cause la procédure de modification retenue. Elle refuse la création de la zone d'activités, contraire aux documents supra communaux. Elle demande le rétablissement de l'activité agricole zone NE et IAUX.	
9	06/06	M. Michel Salinier	Non précisé	Refuse la réalisation de la zone d'activités, en mettant en cause la procédure de modification retenue, et en signalant la contradiction avec le règlement de l'ASL.	
10	06/06	Mme Colette LECUYER Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix	Hameau de Roussigny 91470 Limours	L'association refuse la réalisation de la zone d'activités, non prévue au SDRIF et demande le maintien des terres agricoles.	

ANNEXE 7

Mémoire en réponse

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LES MOLIERES

COMMUNE

Le 16 juin 2015

Monsieur Serge CRINE
Commissaire enquêteur
25 rue Honoré de Balzac
91220 BRETIGNY-SUR-ORGE

Affaire suivie par Armelle MACQUET
secretariat@lesmolieres.fr
Nos réf. YL/AL n°149
Objet : Modification du PLU des Molières
Réponses de la commune aux observations

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous accusons réception du procès-verbal des observations portées sur le registre, sur l'adresse mail dédiée et par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Molières.

En réponse à ces observations, nous souhaitons vous apporter les éléments d'information suivants :

- sur la modification du secteur Sud-Est de la commune (ancienne zone TDF) :

Remarque 1 – Observations des PPA,
Observations du public – Remarques sur la zone AUX

Compte tenu des avis très divergents qui se sont exprimés pendant l'enquête publique et compte tenu des observations émises par la Direction Départementale des Territoires (DDT), nous avons pris acte que cette modification nécessitait un projet plus abouti et relevait plutôt d'une procédure de révision notamment sur la zone d'activités AUX.

C'est pourquoi, il n'est pas souhaitable en l'état de maintenir cette partie du dossier dans la suite de la procédure de modification du PLU. Celle-ci sera donc retirée.

- sur les modifications du règlement :

Remarques de 1 à 10 : ces questions ne relèvent pas de la présente modification du PLU.

Remarque 11 : UA 12-2 Les divisions de logement quelque soit leur année de construction, génèrent la présence de véhicules supplémentaires en centre bourg. Pour limiter le stationnement sur le domaine public, il y a lieu de le réglementer.
Par ailleurs, la dérogation accordée aux logements de plus de 15 ans ne concernent que les logements compris entre 45 et 60 m². Elle est difficile à mettre en application et génère des inégalités entre les Molièrois.

UA 11-2 : L'utilisation de matériau d'aspect zinc prépatiné de couleur sombre a été retenue par l'équipe municipale précédente pour la couverture de la médiathèque, sur les conseils des équipes d'architectes, pour sa qualité d'insertion dans le cadre de vie. Or, ce projet étant situé en zone UA il n'a été possible qu'en vertu d'une dérogation accordée aux équipements publics. Nous souhaitons offrir la possibilité aux Molièrois d'utiliser ce matériau hautement qualitatif.

UA 11-4 : Les restrictions sur les lucarnes ne permettent pas de répondre aux normes de constructions durables. En effet, les lucarnes plus longues que larges permettent de capter le soleil plus longtemps et donc de réduire les besoins en énergie. Il était donc dommage de ne pas offrir cette possibilité aux Molièrois sans toutefois dénaturer l'architecture du village.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information dont vous pourriez avoir besoin et nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire,

Yvan LUBRANESKI