

Département de l'Essonne

Commune de Les Molières

ENQUETE PUBLIQUE

*sur la modification n° 2
du plan local d'Urbanisme (PLU)*

RAPPORT

du commissaire enquêteur

Enquête du 11 avril 2016 au 13 mai 2016

Commissaire enquêteur : Bernard Panet - juin 2016

Sommaire

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
1.1. GÉNÉRALITÉS	4
1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	5
1.4. DÉCISIONS MUNICIPALES.....	5
1.5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5
1.6. MODALITÉS D L'ENQUÊTE.....	6
1.7. DÉTAILS DE LA PUBLICITÉ ET DE L'INFORMATION.....	6
1.8. DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC	6
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITÉ.....	7
2.2. RÉUNION PUBLIQUE	7
2.3. PERMANENCES.....	7
2.4. RECUEIL DES DOCUMENTS	7
3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	7
3.1. PIÈCES ADMINISTRATIVES	8
3.2. RAPPORT DE PRÉSENTATION	8
3.3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
3.4. RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	8
3.5. RÈGLEMENT ÉCRIT	8
3.6. COMMENTAIRES DU CE	8
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	9
5. EXAMEN DE LA PROCEDURE	10
6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE	11
6.1. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	11
6.2. RÉPONSE DE LA COMMUNE	11
7. CONCLUSION GENERALE.....	11

ANNEXES

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2– Réponse de la commune au PVS

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Généralités

La commune de Les Molières est une commune rurale de l'Essonne (un peu plus de 2000 habitants) située au sud-ouest de Paris (à trente kilomètres environ de la capitale).

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Limours, commune dont elle est directement voisine.

Son territoire se compose du bourg, de quelques petits hameaux, et d'une zone « d'activités » jadis dédiée à TDF (Télé diffusion de France).

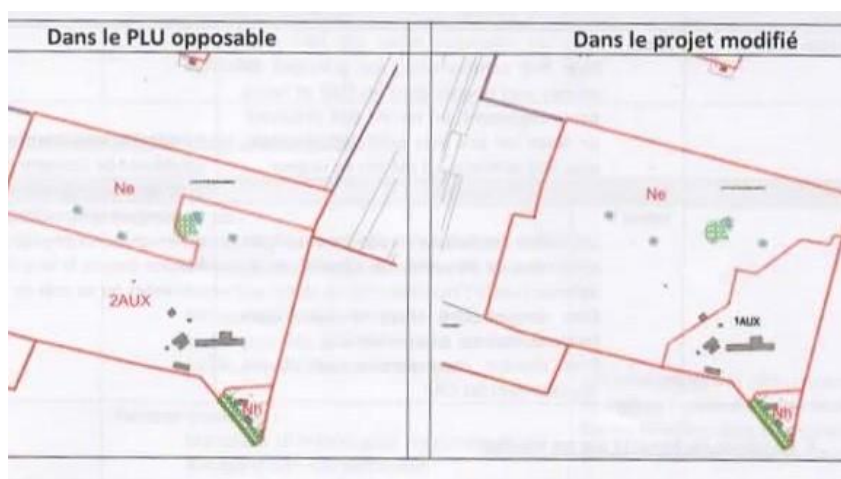
1.2 Objet de l'enquête

C'est précisément cette zone qui est l'objet de l'enquête publique dont le présent rapport rend compte : TDF n'ayant plus d'activités (parcelle cédée), il reste sur cette partie du territoire les anciens bâtiments « TDF », occupés par des associations d'artistes, et le domaine de Lendemain sur lequel se trouve un centre de recherche et d'hébergement, soins et éducation pour personnes atteintes de pathologies du cerveau, ainsi que les maisons dites du Fonds d'Armenon.

Outre la fin des servitudes liées à TDF, la commune souhaite pérenniser l'activité sociale existante, et valoriser le site en accueillant des activités économiques variées, mais encadrées (bonne insertion paysagère et environnementale).

La commune a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OPA) et modifiée l'une d'elles (n°3) pour :

- Soutenir et diversifier les activités locales (reconversion de la partie nord, réfléchir au devenir de la partie sud)
- Assurer un aménagement de l'ancien site TDF, respectueux du site
- La zone actuelle d'activités 2AUX sera diminuée, la partie « naturelle » (Ne) sera augmentée avec des possibilités de construction limitées et encadrées
- La figure comparative extraite du dossier montre parfaitement cette modification (décision municipale du 23 novembre 2015)



Le territoire de la commune, outre les documents supra-communaux est géré par un PLU approuvé en 2013 et modifié en 2015.

Pour mettre en œuvre les OAP envisagées, une modification du PLU est nécessaire, de même qu'une enquête publique sur cette modification.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique obligatoire, se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, celles concernant les documents d'urbanisme, et plus particulièrement les articles L.151-36 et suivants, R. 121-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

1.4 Décisions municipales

La commune a repris la décision de prescrire la modification de son PLU le 23 novembre 2015.

1.5 Nomination du commissaire enquêteur

Comme suite à une demande de la commune enregistrée en date du 18 février 2016, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Bernard PANET pour conduire l'enquête ayant pour objet : « La modification du plan local d'urbanisme de la commune des Molières (91) ».

M. Y. Maenhaut étant nommé commissaire enquêteur suppléant.

Remarque :

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

1.6 Modalités de l'enquête

M. le Maire de Les Molières, après concertation avec le commissaire enquêteur a pris le 18 mars 2016 un arrêté précisant les modalités pratiques de l'enquête :

- siège : mairie de Les Molières
- dates et durée : du 11 avril au 13 mai 2016 (33 jours consécutifs)
- permanences du commissaire enquêteur :
 - samedi 16 avril 2016 de 9h à 12h
 - mercredi 27 avril 2016 de 14h à 17h
 - mardi 3 mai 2016 de 14h à 17h
 - vendredi 13 mai 2016 de 14h à 17h
- publicité
- modalités administratives habituelles.

1.7 Détails de la publicité et de l'information

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Parisien », édition de l'Essonne :
 - le 23 mars 2016
 - le 12 avril 2016
- Dans « Le Républicain » :
 - le 24 mars 2016
 - Le 14 avril 2016

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

(L'aménagement de la zone a fait l'objet d'un article de deux pages dans le journal communal de décembre 2015)

1.8 Documents mis à la disposition du public

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique en mairie de la commune, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier était composé des éléments suivants :

- arrêté de M. le Maire prescrivant l'enquête
- un registre d'enquête publique
- le dossier légal (cf. description plus loin)

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Rencontres avec la municipalité

Le 18 janvier 2016, le commissaire enquêteur accompagné du suppléant ont été reçus par M. Y. Lubraneski, maire de Les Molières, et M. Fabre, adjoint chargé de l'urbanisme qui leur ont expliqué les grandes lignes et les enjeux de la modification mise à l'enquête (Mme Macquet secrétaire assistait également à la réunion).

Le 8 juin, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de l'enquête et s'est entretenu avec M. le maire et M. Fabre des observations faites par le public.

2.2 Réunion publique

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

2.3 Permanences

Les quatre permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus, en mairie de Les Molières et se sont déroulées sans incident.

2.4 Recueil des documents

Le commissaire enquêteur a recueilli lui-même le registre et le dossier d'enquête en mairie à la fin de la dernière permanence.

3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier réglementaire « Modification n°2 du PLU » mis à la disposition du public, outre le registre d'enquête publique et l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, se compose des parties suivantes :

3.1 Pièces administratives

- *Arrêté municipal du 23 novembre 2015* décision de la modification du PLU
- *Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers* (favorable)
- *Proposition d'adaptation du règlement et de l'OAP*
Prise en compte du diagnostic Faune et Flore

- *Convention de gestion de l'espace de la Lendemain*
- *Copie des lettres d'envoi aux communes et PPA (avec avis favorable de la commune de Limours)*
- *Copies des parutions dans la presse*

3.2 Rapport de présentation

Document de 26 pages, en polychromie, avec plans, cartes, photographies, il se développe de la façon suivante :

- rappels généraux sur la commune
- présentation du site
- procédure de modification du PLU
- objet de la modification
- incidences de la modification

3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Exposé en 11 pages en format « italien » présentant des éléments d'aménagement :

- OPA n° 1, site de la Janvierie
- OPA n°2 site Coeur de Bourg
- OPA « anciennement TDF » (objet de la modification)

3.4 Règlement graphique

Deux plans (échelle non précisée) faisant apparaître la zone avant et après la modification.

(cf. illustration dans l'exposé du projet).

3.5 Règlement écrit

Règlement du PLU existant (96 pages) faisant apparaître en rouge les modifications prévues : essentiellement CH.4 zone 2 AUX qui devient 1AUX, avec les modifications correspondantes.

3.6 Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier mis à la disposition du public est simple, présenté logiquement, clair, et permettait de s'informer correctement.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors des permanences du commissaire enquêteur, la fréquentation du public a été faible.

Le total des observations faites sur le registre d'enquête publique et sur internet est de 5.

4.1 Association libre Quincampoix d'Armenon, par sa présidente **Mme Barreau**, a remis au CE un document de 4 pages qu'il a intégré au registre d'enquête publique, dans lequel l'association explique l'historique de la voie privée des Fonds d'Armenon, dont elle est propriétaire ; le règlement de l'association interdit toute activité professionnelle, artisanale ou commerciale (il existe un procès en cours) ; contrairement à ce qui est dit, l'ancien site de TDF est occupé (artistes, tir à l'arc), et il existe un trafic non négligeable sur la voie.

L'association souhaite que soit mise une haie de protection paysagère si la voie prévue en double de son chemin existant se réalise, et pose plusieurs questions : peut-on être assuré que les dispositions du PLU relatives à la nouvelle voie d'accès rendent obligatoire la création de cette voie (avant tout démarrage de travaux ?) – les dispositions du PLU permettront-elles au maire de refuser un permis « qui ferait apparaître différentes branches de réalisation mais dont la voie d'accès ne serait pas réalisée dès le début ? » - seule la zone 1AUX semble concernée par une opération d'ensemble, qu'en est-il pour la zone NE ? – « une division primaire est-elle possible pour délimiter la zone NE et 1AUX ? » - « est-il possible d'inscrire une disposition dans le PLU pour nous assurer que la voie nouvelle sera réalisée avant tout aménagement ? – dans le rapport de présentation, dans « les accès », il n'est rien précisé pour la zone NE : la desserte continuera par la voie privée ? (cf. les habitations de Limours, en zone UB2 qui interdit activités, occupations, manifestations etc.) – est-il possible de préciser quel type d'activités commerciales est autorisé ? – le COS était à 0,015, puis 0,4, sous respect de tous les engagements dans le dossier (encore rien de précis, accès promis non réalisé) – pourquoi avoir retiré la dimension du passage ?

Rappel des avis de Limours sur le PLU créé en 2012 (réserves) – conclusion rappelant les questions, la demande de l'assurance de la voie parallèle, afin de limiter les nuisances sonores apportées par le trafic routier et subies depuis 3 ans.

4.2 M. Chastenet de la Lendemain, informe le CE sur les buts de son association (à caractère social et médical).

4.3 L'association des Ateliers des Fonds d'Armenon explique la situation des occupants (dynamique artistique, cours ...), et souhaite s'inscrire dans le projet de ZAC engagé par la CPL car elle apporterait une plus-value au projet (emplois, lien social, environnement, projet de restaurant bio ...) – les occupants sont dans les locaux, la COL ferait l'économie de 40 000 euros de démolition, en protégeant un patrimoine cher aux habitants de la région – 1049 signatures de soutien au projet.

En annexe : le projet d'avenir et les messages de soutien.

4.4 Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix, Mme Lécuyer, (17 page, 4 photographies), a donné sa participation au CE : la création de la nouvelle ZA ne pourrait se faire sans requalifier

celles qui existent, occuper toutes les parcelles des zones existantes – respect du paysage nécessaire (8 m en hauteur maxi) – protection du patrimoine existant (bâtiment du dôme non détruit, artistes gardent leurs ateliers) –maintien de l’activité culturelle et artistique – création préalable d’une voie d’accès – prise en compte d’une association qui interdit commerce et artisanat et de l’avis des riverains concernés – un maximum de terres doivent être remises en culture – étude faunistique et florestique doit être faite –

En annexe : avis de l’association sur le projet de modification du POS (2007), de la modification du PLU (2008), sur le mode d’écoulement des eaux (2011, parc d’activités du plateau des Molières), avis sur le projet de SCOT de la communauté du pays de Limours (CR 2013)

4.5 Diane Cazettes de Saint Léger, Association de Défense de la Nature des Molières : *les modifications sont contraire aux prescriptions du code de l’environnement (conditions pour ouvrir à l’urbanisation, saturation des ZA non démontrée), de l’autorité préfectorale (lisibilité du plateau), de la région, du SRCE, du PLU (pas d’ouverture à court et moyen terme à l’urbanisation) du PADD (maintien des boisements sur la totalité du site).*

Modifications non acceptables en l’état, information du public pas suffisante – destination de l’occupation modifiée par la présence d’artistes (bâtiment du dôme visité pendant la journée du patrimoine) –dangerosité potentielle du site (étude de dangers nécessaire) – étude des sols – liaisons douces à relier et séquencer – convention PNR Chevreuse/Les Molières comporte des éléments directionnels – état des lieux environnemental pas fait sur l’intégralité du site : or « terres s’égouttant mal » : une étude environnementale complète doit être réalisée au préalable et cautionnée par l’avis de l’AE.

4. 6 Commentaires du commissaire enquêteur

Le nombre d’observations du public est faible. Les sujets abordés touchent l’environnement (paysage, saturation des ZA non démontrée, liaisons douces ...), la procédure qui ne serait pas correcte, la situation des artistes occupant les anciens bâtiments de TDF, et principalement, la desserte de la future zone redynamisée.

5. EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n’appartient qu’au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n’est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant il peut préciser s’il lui semble que la procédure de l’enquête est légale et qu’elle a été respectée. En l’occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l’enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de Les Molières, a été normale du point de vue technique et de la législation en vigueur.

6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE

6.1 Procès-verbal de synthèse

Le 8 juin 2016, le commissaire enquêteur a remis à la commune (qui avait la copie intégrale des observations) le procès-verbal de synthèse de l'enquête, au cours d'une réunion avec M. Lubraneski, maire et M. Fabre, adjoint.

Il a été convenu que la commune répondrait effectivement au procès-verbal de synthèse dans les meilleurs délais, de manière à pouvoir respecter certaines dates de réunions.

(Le texte intégral de ce PVS se trouve en annexe 1).

6.2 Réponse de la commune

Le 10 juin 2016, la commune a fait parvenir par courriel sa réponse au commissaire enquêteur. Il s'agit d'un document de 3 pages, reprenant les observations du public, y répondant, et commentées si besoin.

7.2.1 Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse était satisfaisante.

Le texte intégral de cette réponse se trouve en annexe 2. On en trouvera également des extraits dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

7. CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique concernant la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Molières, et qui a eu lieu en Mairie de la commune du 11 avril au 13 mai 2016 s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, avec un public peu important, qui a principalement exprimé des demandes concernant l'environnement (pas d'urgence pour cette zone, non-respect de certains aspects de procédure environnementale...), le souhait des artistes occupant les anciens locaux de TDF de pouvoir y rester et de participer à l'évolution de la zone, le problème de la desserte à prévoir, actuellement « imposée » sur une voie privée.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport.

À le Kremlin-Bicêtre, le 13 juin 2016.

Le commissaire enquêteur

Bernard PANET