

Département de l'Essonne
Commune de Juvisy-sur-orge



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Modification des périmètres de protection des Monuments
Historiques
Révision du Règlement Local de Publicité
Enquête publique du 11 avril au 17 mai 2016
RAPPORT ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 23 juin 2016

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	6
1.1	L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.2	LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
1.3	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2	GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE. 7	7
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	7
2.2	PRESENTATION DE LA COMMUNE	8
2.3	NATURE ET CARACTERISTIQUE DES PROJETS DE MODIFICATION	9
2.3.1	Historique des documents en vigueur.....	9
2.3.2	Objectifs de la révision du PLU.....	10
2.3.2.1	Objectifs de la révision du PLU	10
2.3.2.2	Adéquation avec la réglementation et la procédure	10
2.3.2.3	Adéquation avec les autres documents d'urbanisme	11
2.3.3	Objectifs de la modification du périmètre MH.....	11
2.3.4	Objectifs de la modification du RLP.....	11
2.4	EXAMEN DU PROJET MIS A L'ENQUETE	12
2.4.1	Examen du projet PLU.....	12
2.4.1.1	Au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	12
2.4.1.2	Au regard des prescriptions supra-communales	12
2.4.1.3	Au regard des objectifs de consommation de l'espace	12
2.4.1.4	Au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	13
2.4.1.5	Les OAP	13
2.4.1.6	La délimitation des zones	15
2.4.2	Examen du projet MH	16
2.4.3	Examen du projet RLP	17
2.5	CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF.....	17
2.5.1	Le cadre général	17
2.5.2	La concertation au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme	17
2.5.3	Le maître d'ouvrage.....	18
3	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	18
3.1	DOSSIER PLU	18
3.1.1	Registre d'enquête publique (pièces 1.1 et 1.2).....	18
3.1.2	Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2).....	18
3.1.3	Rapport de présentation 1 (pièce 3)	19
3.1.4	Rapport de présentation 2 (pièce 4)	19
3.1.5	PADD (pièce 5).....	19
3.1.6	OAP (pièce 6)	19
3.1.7	Plan de zonage (pièce 7)	19
3.1.8	Documents graphiques (pièce 8)	20
3.1.9	Règlement (pièce 9)	20
3.1.10	Annexes (pièce 10)	20
3.1.11	PAC (pièce 11).....	20
3.1.12	Avis des PPA (pièces 12.1 à 12.12)	21
3.1.13	Annonces parues dans la presse (pièces 13.1 à 13.4).....	21
3.1.14	Plan de servitudes (pièce 14).....	21
3.2	DOSSIER MH	22
3.2.1	Registre d'enquête publique (pièce 1)	22
3.2.2	Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2).....	22
3.2.3	Rapport de présentation (pièce 3)	22
3.2.4	Délibération du Conseil Municipal (pièce 4).....	22
3.3	DOSSIER RLP	22

3.3.1	Registre d'enquête publique (pièce 1)	22
3.3.2	Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2).....	22
3.3.3	Rapport de présentation (pièce 3)	22
3.3.4	Partie réglementaire (pièce 4).....	23
3.3.5	Annexe 1 : plan de zonage (pièce 5)	23
3.3.6	Annexe 2 : limites d'agglomération (pièce 6)	23
3.3.7	PAC (pièce 7)	23
3.3.8	Avis des PPA (pièces 8.1 à 8.3).....	23
3.3.9	Pièces administratives (pièces 9.1 à 9.3).....	23
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
4.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	24
4.2	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
4.2.1	Contact avec le maître d'ouvrage	24
4.2.2	Arrêté EPT12.....	25
4.2.3	Date et durée de l'enquête publique	25
4.2.4	Visa des dossiers et des registres	25
4.2.5	Documents mis à la disposition du public.....	25
4.2.6	Réception du public par le commissaire enquêteur	25
4.2.7	Visite des lieux	25
4.3	INFORMATION DU PUBLIC	26
4.3.1	Annonces légales	26
4.3.2	Affichage réglementaire	26
4.3.3	Autres informations du public / autres moyens de publicité.....	26
4.3.4	Notification aux Personnes Publiques Associées.....	28
4.3.5	Réunion publique.....	28
4.3.6	Climat de l'enquête / observations générales sur le déroulement.....	28
4.3.7	Prolongation de l'enquête.....	29
4.4	CLOTURE DE L'ENQUETE	29
4.4.1	Clôture du registre	29
4.4.2	Réunion de fin d'enquête	29
4.4.3	Procès-verbal de synthèse des observations	29
4.4.4	Mémoire en réponse et analyse.....	29
5	ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU RLP ET DES	
	OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC.....	30
5.1	ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU RLP	30
5.2	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	30
5.2.1	Observations de la CDNPS	30
5.2.2	Observations de la DDT	31
5.2.3	Observations de l'UPE	31
5.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	31
5.4	LES COURRIERS REÇUS ET ANNEXES AU REGISTRE	31
5.5	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	32
5.5.1	I-I Opposabilité de certaines dispositions au mobilier urbain	32
5.5.2	I-II Portées des limitations.....	32
5.5.3	I-III Obligation d'extinction des mobiliers urbains entre 22h00 et 6h00.....	32
5.5.4	II-I Règles de format et d'esthétisme	33
5.5.5	II-II Intégration de l'emprise SNCF en ZPR3.....	33
5.5.6	II-III Couleur des dispositifs	34
5.5.7	II-IV Recul du domaine public	34
5.5.8	II-V Publicité numérique.....	34

6	ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION MH ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	35
6.1	ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION MH	35
6.2	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	35
6.3	LES COURRIERS REÇUS ET ANNEXES AU REGISTRE	36
6.4	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	36
7	ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLU ET DES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC.....	36
7.1	ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	36
7.2	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	37
7.2.1	Essonne Nature Environnement.....	37
7.2.2	Préfecture – DRAC	37
7.2.3	Conseil Départemental.....	39
7.2.4	Chambre de commerce	39
7.2.5	Education Nationale.....	40
7.2.6	Préfecture DDT.....	40
7.2.7	Syndicat de l’orge.....	42
7.2.8	SNCF	43
7.2.9	STIF	44
7.2.10	SEDIF	44
7.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	44
7.4	LES COURRIERS REÇUS ET ANNEXES AU REGISTRE	44
7.5	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	44
7.5.1	Observations générales	44
7.5.2	Observations particulières	48
7.6	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L’ENQUETE PUBLIQUE	55
8	CONCLUSIONS MOTIVEES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	58
8.1	RAPPEL SUR L’OBJET ET LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	58
8.1.1	Objet de l’enquête publique.....	58
8.1.2	Déroulement de l’enquête publique	59
8.1.3	Information du public.....	59
8.2	REVISION DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE	61
8.2.1	Synthèse de l’avis global du public et des PPA.....	61
8.2.2	Avis du commissaire enquêteur	61
8.2.3	Conclusions du commissaire enquêteur.....	61
8.3	MODIFICATION DES PERIMETRES DE PROTECTION MH	63
8.3.1	Synthèse de l’avis global du public	63
8.3.2	Avis du commissaire enquêteur	63
8.3.3	Conclusions du commissaire enquêteur.....	63
8.4	REVISION DU PLU	65
8.4.1	Synthèse de l’avis global du public et des PPA.....	65
8.4.2	Avis du commissaire enquêteur	66
8.4.3	Conclusions du commissaire enquêteur.....	69

Département de l'Essonne
Commune de Juvisy-sur-orge



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Modification des périmètres de protection des Monuments
Historiques
Révision du Règlement Local de Publicité
Enquête publique du 11 avril au 17 mai 2016
RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 23 juin 2016

1 Préambule

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique conjointe portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, sur le projet de modification des périmètres de protection des Monuments Historiques et sur le projet de Règlement Local de Publicité, sur la commune de Juvisy-sur-orge dans l'Essonne.

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).

Pour ce qui concerne le 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

Pour ce qui concerne la modification des périmètres de protection des Monuments Historiques, sa réalisation a pris en compte le code du patrimoine (articles L621-1, L621-30 et suivants, articles R621-94 et R621-95).

Pour ce qui concerne le Règlement Local de Publicité, sa réalisation s'appuie sur l'article R581-73 du code de l'environnement.

2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

2.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Juvisy-sur-orge a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec les objectifs suivants :

Délibération du conseil municipal du 02 décembre 2014

- ✓ *Renforcer l'attractivité de la Ville et la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville, redynamiser le tissu économique local avec une attention particulière sur le cœur de ville,*
- ✓ *Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées de réhabilitation, de restructuration et d'amélioration de l'espace public,*
- ✓ *Valoriser les atouts, les richesses et les potentialités de l'environnement local dans un projet durable de territoire, participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements et à la qualité de l'habitat au regard du cadre de vie et des capacités actuelles et futures des services publics d'accompagnement,*
- ✓ *Décliner et traduire localement les récentes réformes législatives et réglementaires tout en assurant les conditions de préservation et d'évolution maîtrisée du patrimoine traditionnel et historique de Juvisy, notamment les secteurs pavillonnaires, développer une signature urbaine de qualité, innovante et adaptée, respectueuse des objectifs de durabilité,*
- ✓ *Anticiper, accompagner et optimiser les retombées potentielles des grands projets structurants de transport collectif impactant le territoire (grand pôle intermodal de la gare de Juvisy-sur-orge, prolongement du tramway T7 depuis Athis-Mons, projet du Conseil Général d'un transport collectif bus en site propre entre Evry/Corbeil et Orly),*
- ✓ *Positionner la Ville de Juvisy dans la future architecture intercommunale en cours de réflexion, intégrer le nouveau contexte métropolitain et anticiper sur les effets directs et indirects sur le territoire communal.*

Le PLU a été approuvé en 2004.

Parallèlement, la ville de Juvisy a décidé de prescrire la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) et a fixé les objectifs suivants :

Délibération du conseil municipal du 02 décembre 2014

- ✓ *Renforcer l'attractivité de la Ville et la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville,*
- ✓ *Redynamiser le tissu économique local,*
- ✓ *Proposer un cadre qualitatif de l'intégration des enseignes dans le patrimoine bâti diversifié,*
- ✓ *Assurer une lisibilité des vitrines commerciales,*
- ✓ *Valoriser les atouts, les richesses et les potentialités de l'environnement local dans un projet durable du territoire,*
- ✓ *Assurer un meilleur suivi des implantations des enseignes,*
- ✓ *Décliner, traduire et adapter localement les dispositions introduites par la loi ENE.*

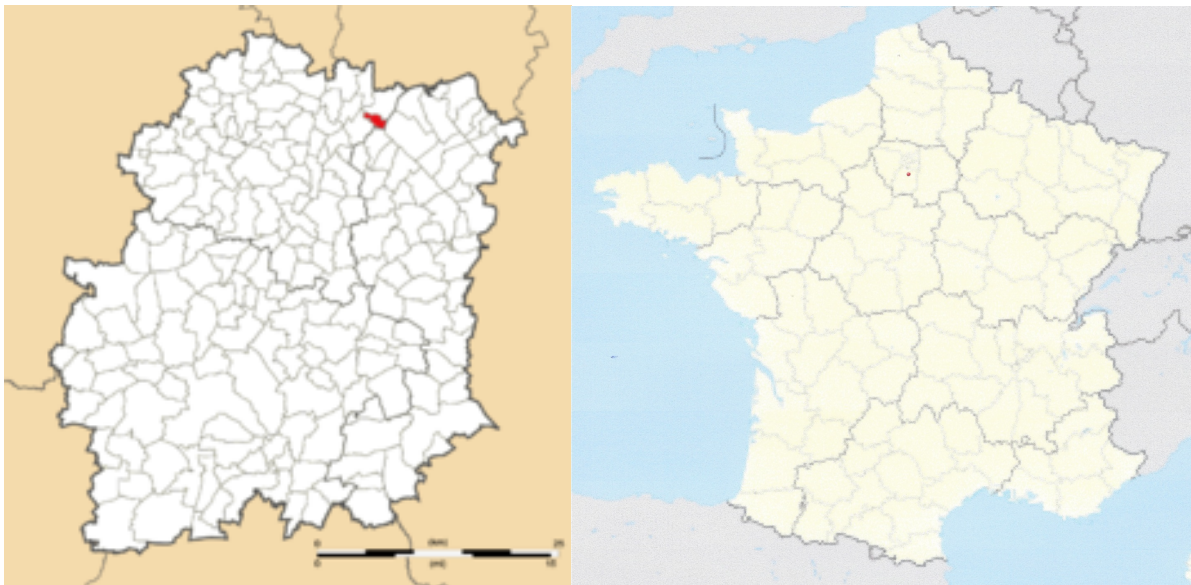
Le RLP a été approuvé en 1989/1990.

Enfin la ville de Juvisy a décidé de procéder à la modification du périmètre de protection des Monuments Historiques, sur proposition du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne (STAP 91) en date du 23 décembre 2015.

Délibération du conseil municipal du 04 février 2015

- ✓ *L'objectif est de réduire sensiblement les secteurs de la commune assujettis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'occasion de toutes demandes de permis de construire, tout en maintenant son intervention sur les enjeux patrimoniaux et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.*

2.2 Présentation de la commune



Situation géographique de Juvisy-sur-orge en Ile de France

Situation géographique de Juvisy-sur-orge en France

La commune de Juvisy-sur-orge est située au nord du département de l'Essonne, en Ile-de-France, à 19 kilomètres de Paris, à la frontière des régions naturelles de l'Hurepoix et de la Brie.

La commune occupe un territoire relativement restreint de 224 hectares dont 86% sont construits et urbanisés ; 4% seulement de la commune sont considérés comme espace rural.

La commune de Juvisy-sur-orge comptait en 2013 environ 15500 habitants pour une petite superficie ce qui en fait la ville la plus dense de l'Essonne.

Le territoire de Juvisy-sur-orge est arrosé par deux cours d'eau, la Seine qui longe le territoire de la commune et forme la frontière avec la ville voisine de Draveil, et son affluent, le bras nord de l'Orge qui longe le coteau suivant un cours largement canalisé et qui traverse le centre ville en souterrain.

Le territoire est ainsi étagé entre un plateau, un coteau abrupt et une plaine alluviale.

En matière de communication, on peut noter que la Seine permet l'accostage de péniches ce qui en fait un axe majeur.

Plusieurs axes routiers importants traversent le territoire dont l'ancienne nationale 7, dénommée avenue de la Cour de France, et plusieurs routes départementales (25,29 et 931).

Les lignes C et D du RER occupent une grande place dans la ville et se rejoignent pour former le nœud ferroviaire de la gare.

Ce maillage routier et ferroviaire a découpé la ville en quartiers distincts autour du centre ville historique, schématiquement regroupés dans le quartier Seine à l'est, le quartier Plateau à l'ouest et le Centre Ville. Plusieurs lignes d'autobus utilisent le maillage routier et permettent le rabattement vers la gare particulièrement.

En termes de logements il est à noter que près de 75% des logements ont été construits après la seconde guerre mondiale.

Cependant le parc ancien est important et peut expliquer l'existence d'une problématique d'habitat insalubre.

Le parc social représente au 1er janvier 2014, 22,3% de l'ensemble du parc. Juvisy-sur-orge doit construire environ 200 logements pour atteindre les 25% imposés par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Enfin la ville faisait partie de l'agglomération Les Portes de l'Essonne et depuis le 1^{er} janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial 12 du Grand Paris (Grand-Orly / Val-de-Bièvre / Seine-Amont).

2.3 Nature et caractéristique des projets de modification

2.3.1 Historique des documents en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 29 avril 2004, modifié le 18 décembre 2007 et le 13 décembre 2001, et mis en compatibilité avec le projet du Grand Pôle Intermodal de la gare.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est en vigueur sur le territoire depuis le 05 août 1989, à l'exception de l'avenue de la Cour de France, pour lesquelles les règles étaient définies par l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1990.

2.3.2 Objectifs de la révision du PLU

2.3.2.1 Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs ont été rappelés dans la délibération du conseil municipal en date du 02 décembre 2014, et se résument ainsi :

- ✓ Conforter l'identité et le rayonnement des quartiers
 - ❖ Renforcer la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers
 - ❖ Requalifier le quartier Pasteur
- ✓ Renforcer l'attractivité de la ville
 - ❖ Participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements
 - ❖ Anticiper et optimiser l'arrivée du tramway
 - ❖ Valoriser les atouts et les richesses de l'environnement local
 - ❖ Assurer le développement et le rayonnement économique, notamment en cœur de ville
- ✓ Se positionner dans un environnement en mutation
 - ❖ Adapter le PLU existant aux enjeux du territoire
 - ❖ Positionner la ville dans la future intercommunalité
 - ❖ Traduire le projet de ville de la nouvelle équipe municipale

Cette procédure de révision du PLU a été engagée pour permettre de compléter le dispositif réglementaire répondant à ces objectifs.

2.3.2.2 Adéquation avec la réglementation et la procédure

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.

Les nouvelles orientations de la ville amènent à réécrire le PADD, il s'agit bien d'une révision du PLU.

2.3.2.3 Adéquation avec les autres documents d'urbanisme

Le dossier de révision intègre bien les prescriptions des documents supra-communaux, à savoir le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), le PLH (Plan Local de l'Habitat), le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France), le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine).

Rappel des enjeux du SDRIF :

- ✓ Pérenniser et valoriser les espaces verts publics,
- ✓ Densifier les quartiers à proximité des gares,
- ✓ Augmentation minimale de 15% de la densité pour les quartiers à proximité des gares et de 10% de la densité pour les espaces urbanisés.

Rappel des enjeux du PLH :

- ✓ Construire environ 450 logements sur la commune,
- ✓ Améliorer de la qualité du parc existant,
- ✓ Favoriser le logement des jeunes.

Rappel des enjeux du SRCE :

- ✓ Préserver les continuités écologiques, les ressources naturelles, et en particulier la ressource en eau.

2.3.3 Objectifs de la modification du périmètre MH

L'objectif des périmètres de protection est de réserver l'action de l'architecte des bâtiments de France aux zones les plus cohérentes et en relation étroite avec le monument afin de recentrer ses interventions sur des enjeux patrimoniaux et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument concerné.

Cette disposition permet de ne pas pénaliser l'instruction de demandes d'autorisations par un allongement de délai dû à une consultation sans objet du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

2.3.4 Objectifs de la modification du RLP

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement donne compétence au maire pour élaborer le règlement local de publicité. La procédure d'élaboration, de révision ou de modification est calquée sur celle des PLU.

Le RLP est un document couvrant l'ensemble du territoire, définissant une ou plusieurs zones dans lesquelles la publicité pourra être restreinte.

Le document vise un double objectif, assurer la qualité du cadre de vie tout en respectant la liberté d'expression et la liberté d'entreprendre.

Le RLP propose de définir des secteurs d'interdiction absolue de la publicité, des secteurs d'interdiction en agglomération relative à la protection du patrimoine, l'interdiction de publicité en agglomération dans les secteurs naturels, paysagers ou boisés.

Il définit également les règles de publicité dans les zones en dehors des secteurs d'interdiction.

2.4 Examen du projet mis à l'enquête

2.4.1 Examen du projet PLU

Les orientations du PADD et des OAP ont été établies sur les bases suivantes :

- ✓ La prise en compte du diagnostic,
- ✓ La prise en compte des prescriptions supra-communales,
- ✓ La prise en compte des projets en cours et la vision de l'équipe municipale,
- ✓ La prise en compte des principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise les objectifs de développement durable.

2.4.1.1 Au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Le PADD définit « les orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD exprime les différents volets du projet sur lesquels la commune souhaite s'engager .

Le PADD de Juvisy-sur-orge s'organise autour de quatre grands axes, déclinés ensuite par des propositions :

- ✓ Garantir la qualité résidentielle par un développement urbain maîtrisé,
- ✓ Révéler et préserver le patrimoine naturel et paysager,
- ✓ Renforcer les polarités économiques et commerciales,
- ✓ Promouvoir une mobilité durable pour faciliter les déplacements.

2.4.1.2 Au regard des prescriptions supra-communales

Ce thème concernant les enjeux des documents supra-communaux a été détaillé dans le paragraphe 2.3.2.3 du présent rapport.

A noter que l'OAP Pasteur retient l'objectif de favoriser l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une opération d'ampleur sur l'ensemble du quartier.

2.4.1.3 Au regard des objectifs de consommation de l'espace

Le PADD prévoit :

- ✓ Un développement maîtrisé du territoire,
- ✓ La protection des zones forestières, des zones boisées et de l'espace agricole,

- ✓ La construction de logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées avec notamment l'identification des opportunités foncières qui pourraient accueillir de nouveaux programmes.

Il n'existe pas d'espace agricole sur la ville, le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces forestiers, la consommation de l'espace naturel est nulle.

2.4.1.4 Au regard des dynamiques économiques et démographiques

Il est prévu la construction d'environ 1610 logements sur une période de 15 ans, répartis de la manière suivante :

- ✓ Les sites de projet de logements collectifs en cours et à l'étude pour 750 logements,
- ✓ Les sites de projet identifiés au sein des secteurs d'identification urbaine pour 760 logements,
- ✓ Le potentiel de construction de logements en diffus pour 100 logements.

2.4.1.5 Les OAP

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) précisent et complètent le projet global.

Elles présentent des éléments de projet ou de programme sur des sites à enjeux identifiés.

Les futures autorisations d'occupation du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Trois OAP ont été définies

- ✓ une OAP sectorielle : le quartier Pasteur,
- ✓ une OAP thématique : le franchissements interquartiers,
- ✓ une OAP thématique : la trame verte et bleue.

OAP sur le quartier Pasteur

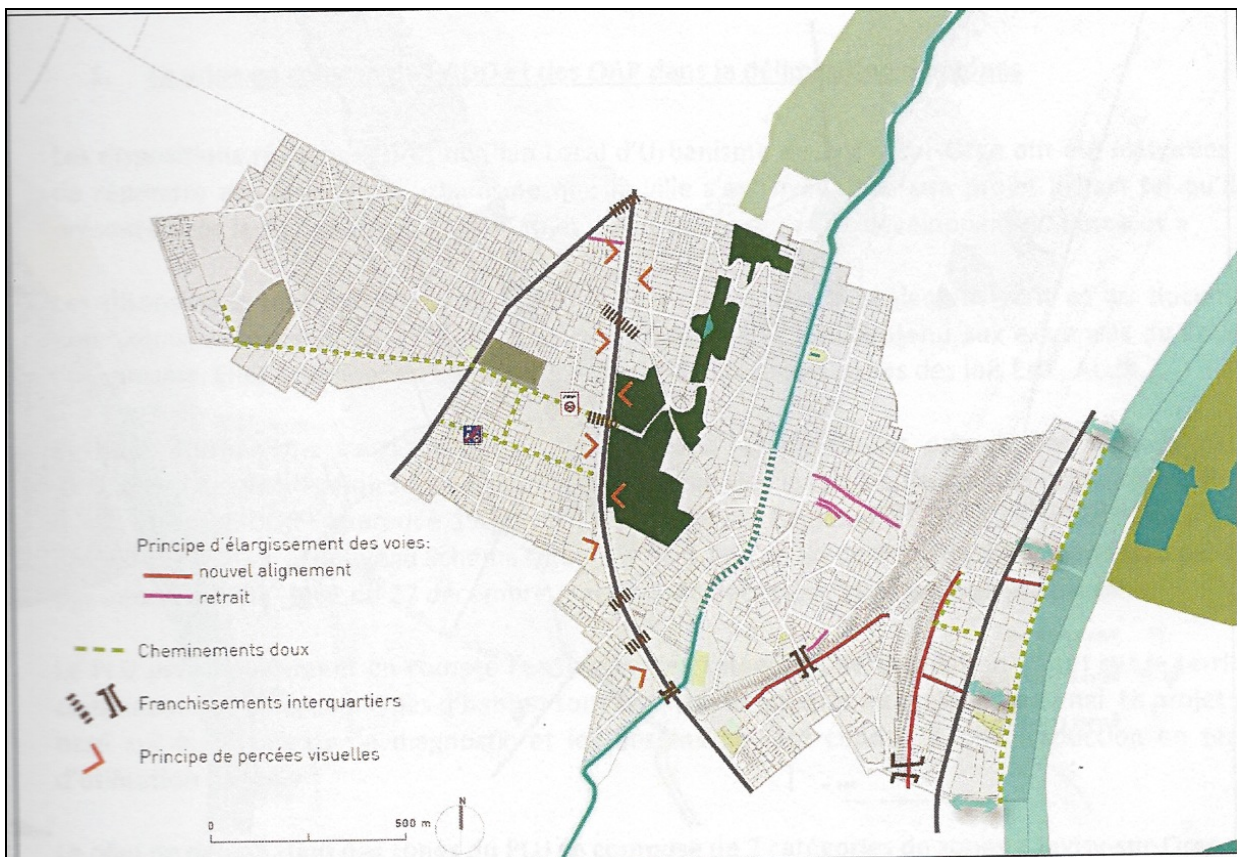


OAP quartier Pasteur

Quatre orientations sont définies :

- ✓ Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé,
- ✓ Permettre l'accueil d'activités économiques et maintenir une présence commerciale dans le quartier,
- ✓ Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter le déplacement de tous,
- ✓ Se prémunir des nuisances sonores.

OAP franchissement interquartiers



OAP franchissement interquartiers

Deux objectifs majeurs sont définis :

- ✓ Limiter les coupures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers,
- ✓ Faciliter les modes actifs par l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble de la ville,

OAP trame verte et bleue

L'OAP Trame verte et bleue définit les principes d'aménagement suivants :

- ✓ Renforcer la présence des espaces naturels et paysagers dans la ville,
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols,
- ✓ Préserver la continuité écologique du territoire.



OAP trame verte et bleue

2.4.1.6 La délimitation des zones

La délimitation en zones urbaines (U) et naturelles (N) s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Un plan masse sur le site 18 avenue de la terrasse est aussi présenté dans les documents graphiques. Il fait apparaître des constructions limités à une hauteur R+3+C. S'agissant d'un plan masse, il n'y a pas d'autres précisions.

Un autre plan, mais non intitulé plan masse, concerne un aménagement possible de l'îlot Flammarion. Il met en évidence la création d'une voie nouvelle.

La ville souhaite également réaliser deux bâtiments de hauteur relativement importante, un de hauteur R+6+C à l'angle des rues d'Estienne d'Orves et Gaulois, l'autre de hauteur R+8 rue Kléber. Ces deux opérations entrent dans le cadre d'un plan masse des hauteurs dérogoires qui inclue également les franges de la Grande Rue dont une partie est actuellement en zone piétonne (hauteur possible R+3+C).

Deux zones PAPAG ont été créées, celle de l'hôpital/ilôt Vinot où sont installés des équipements publics, et celle du quartier Pasteur/entrevoies.

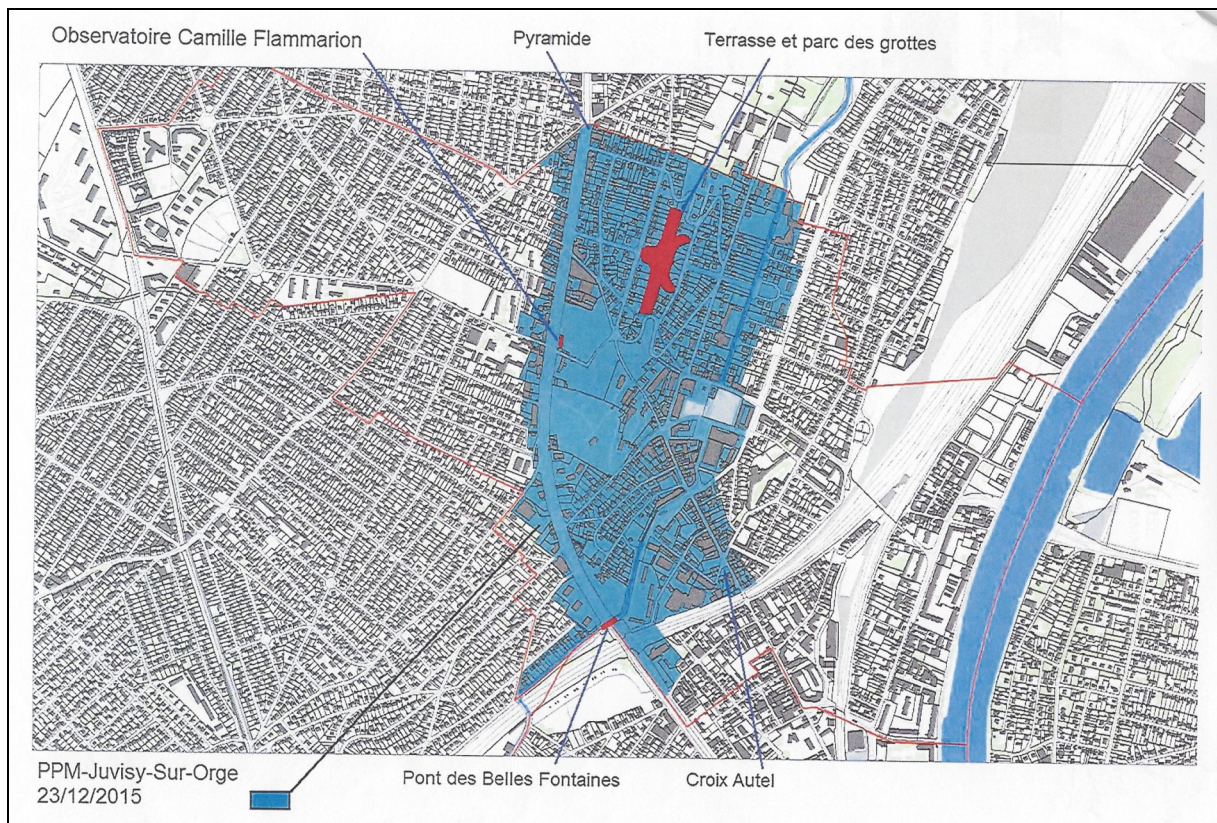
Il s'agit d'instituer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, qui constitue une servitude dans le PLU consistant :

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ... »

Le projet de révision du PLU précise les objectifs de la ville, à savoir dégager un potentiel de constructibilité de 400 logements pour le secteur Pasteur et 200 logements sur le secteur de l'hôpital/îlot Vinot.

Les projets ne sont pas suffisamment avancés pour définir un zonage et un règlement attaché ; c'est pourquoi la ville a fait le choix de créer ces périmètres d'attente.

2.4.2 Examen du projet MH



Périmètres de protection des monuments historiques

Un certain nombre de sites ou de monuments ont été pris en considération pour l'instauration d'un nouveau périmètre. Pour chaque élément, un argumentaire et les caractéristiques du monument ont été développés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il s'agit des monuments suivants :

- Croix-Autel
- Observatoire Camille Flammarion
- Pont des Belles Fontaines
- Pyramide

Le plan proposé tient compte de toutes ces observations.

2.4.3 Examen du projet RLP

Le projet fait apparaître un territoire de la ville divisé en cinq zones différentes ZPR (Zone de Publicité Réglementée).

La zone ZPR0 correspond aux secteurs à protéger, soit parce qu'ils correspondent ou qu'ils intègrent les monuments historiques, les sites classés ou inscrits, les parcs, une entrée de ville, une perspective remarquable le long de l'avenue de Cour de France. La ZPR0 est constituée de six périmètres. L'ensemble des périmètres répond aux orientations de préservation et de mise en valeur du patrimoine, ainsi que de protection des entrées de ville.

La zone ZPR1 correspond à des axes situés en centre ville, aux abords des voies SNCF, ou encore à un périmètre des bords de Seine ; dans cette zone la publicité y sera fortement limitée.

La zone ZPR2 correspond principalement aux quartiers et zones résidentiels, ainsi que les quais et l'emprise SNCF au-delà du périmètre couvert par la ZPR1. Cette zone se place dans la continuité de l'ancien règlement.

La zone ZPR3 correspond à des tronçons de l'avenue de la Cour de France non inclus en ZPR0, à l'avenue Gabriel Péri à partir du périmètre protégé de la Pyramide, à la rue de Montessuy, ainsi qu'au secteur du supermarché. Dans cette zone la publicité non lumineuse pourra s'installer de manière plus importante.

La zone ZPR4 correspond à des secteurs où la publicité lumineuse numérique peut s'installer.

Des règles concernant les dispositifs et leur intégration sont précisées pour chacune des zones.

2.5 Cadre juridique et administratif

2.5.1 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

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

La concertation au titre de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme s'est faite conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2014.

Modalités de la concertation :

- *« Mise à disposition pendant toute la durée de la concertation préalable, d'un registre de concertation destiné à recueillir toutes observations et propositions . Ce cahier est mis à disposition du public à l'Espace Marianne – 25 Grande Rue – aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les observations peuvent également être adressées par courrier à Monsieur le Maire – service Aménagement Urbain – Hôtel de Ville – 6 rue Piver 91260 Juvisy-sur-Orge, ou communiquées à l'adresse électronique suivante : urbanisme@mairie-juvisy.fr.*
- *Organisation de 3 réunions publiques lors des principales étapes de la procédure,*
- *Parution d'articles dans le journal municipal et/ou sur le site internet de la Ville,*
- *Mise à disposition du public, à l'issue du débat du Conseil Municipal, du Plan d'Aménagement et de Développement Durable au service de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le site internet de la Ville.*
- *Mise à disposition du public du projet de PLU, dès la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet, au service de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public. »*

D'autres initiatives ont été prises (conférences, ballades en ville, rencontres avec les comités de quartier) ; le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.

2.5.3 Le maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage pour le PLU et le RLP est représentée par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial qui a la compétence urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016. Cependant, les procédures de révision du PLU et du RLP ayant été engagées par délibération du Conseil Municipal de Juvisy-sur-Orge le 02 décembre 2014, le Conseil territorial a délibéré le 23 janvier 2016 pour que la ville poursuive les procédures engagées.

Pour la modification du périmètre de protection des Monuments Historiques le maître d'ouvrage est le Monsieur le Préfet de l'Essonne.

3 Composition du dossier d'enquête

3.1 Dossier PLU

3.1.1 Registre d'enquête publique (pièces 1.1 et 1.2)

Un registre, contenant 200 feuillets non mobiles, m'a été remis par la Ville; il a été paraphé par mes soins le 29 mars 2016.

Un second registre, équivalent au premier, a du être ouvert compte tenu des nombreuses observations du public. Il a été paraphé et signé le 11 mai 2016.

3.1.2 Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2)

Arrêté de l'Etablissement Public Territorial 12 Grand-Orly / Val-de-Bièvre / Seine-Amont n° 2016_0001 du 21 mars 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, la révision du Règlement Local de Publicité ainsi que la modification des périmètres de protection des Monuments Historiques.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique.

3.1.3 Rapport de présentation 1 (pièce 3)

Le rapport présente le diagnostic socio-économique, le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement.

3.1.4 Rapport de présentation 2 (pièce 4)

Ce deuxième rapport de présentation porte essentiellement sur les choix retenus pour établir le PADD et les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).

Il précise les motifs qui ont présidé à la délimitation des zones, il justifie les règles d'urbanisme instituées dans le PLU.

Il fait état des impacts environnementaux et liste les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU.

3.1.5 PADD (pièce 5)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce maîtresse du dossier de PLU.

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement du territoire communal.

Le PADD est une expression de la volonté des élus ; il a fait l'objet d'un débat au conseil municipal le 13 octobre 2015.

3.1.6 OAP (pièce 6)

Les OAP sont des pièces importantes des PLU, qui incluent des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers ; les OAP définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Trois OAP sont présentées dans ce dossier de PLU :

- ✓ L'OAP Pasteur
- ✓ L'OAP franchissement interquartiers
- ✓ L'OAP trame verte et bleue.

Les thèmes ont été explicités dans la présentation du projet (cf article 2.4.1.5 du présent rapport).

3.1.7 Plan de zonage (pièce 7)

Il s'agit du plan de zonage sur l'ensemble de la ville, mettant en évidence les zones urbaines et les zones naturelles, ainsi que les PAPAG, les OAP, les plans masse et les emplacements réservés.

Le plan est à l'échelle 1/2500^{ème}.

Le plan de zonage ne fait pas apparaître le nom des rues.

3.1.8 Documents graphiques (pièce 8)

Ils sont au nombre de 4 :

- ✓ Le plan de zonage au format A3,
- ✓ Le plan masse des hauteurs dérogatoires,
- ✓ Le plan masse du site 18 avenue de la terrasse,
- ✓ Un plan indicatif de l'îlot Flammarion.

3.1.9 Règlement (pièce 9)

Il décrit pour chaque zone les dispositions réglementaires applicables. Chacune des règles est justifiée dans le rapport de présentation.

3.1.10 Annexes (pièce 10)

Les annexes présentées dans le dossier PLU sont au nombre de quinze :

- ✓ Les documents administratifs (délibération du Conseil Municipal du 02 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU, délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2015 relatif au débat sur le PADD, délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU révisé, décision de la Préfecture du 10 décembre 2015 dispensant la ville de l'évaluation environnementale),
- ✓ Les servitudes des voies ferrées,
- ✓ Le tableau des servitudes générales,
- ✓ La liste des emplacements réservés,
- ✓ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne
- ✓ La loi ayant pour objet de déclarer d'utilité publique les travaux à exécuter par la Ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris des eaux de source dites des vallées du Loing et du Lunain,
- ✓ Les servitudes liées aux hydrocarbures liquides,
- ✓ Les servitudes liées aux canalisations gaz,
- ✓ Les servitudes liées au prolongement de la ligne 7 du tramway,
- ✓ Le règlement d'assainissement,
- ✓ Le plan des zones de bruit,
- ✓ Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- ✓ La note relative à la situation générale de l'alimentation en eau,
- ✓ La carte des secteurs géographiques de répartition pour l'accueil des grands passages,
- ✓ La délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2009 portant sur la modification du droit de préemption renforcé et la mise en place d'un DPU simple,

3.1.11 PAC (pièce 11)

Conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet a transmis à la ville le Porter A Connaissance (PAC).

Il donne à la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Le Préfet fournit notamment les études techniques en matière de

prévention des risques et de protection de l'environnement, ainsi que l'inventaire général du patrimoine culturel.

3.1.12 Avis des PPA (pièces 12.1 à 12.12)

Les avis sont au nombre de douze et exprimés par :

- ✓ L'association Essonne Nature Environnement,
- ✓ La direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France,
- ✓ Le Conseil Départemental,
- ✓ L'Agence Régionale de Santé (ARS),
- ✓ La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne (CCI),
- ✓ L'Académie de Versailles,
- ✓ La Direction Départementale des Territoires de l'Essonne,
- ✓ La ville de Savigny-sur-Orge,
- ✓ Le Syndicat de l'orge,
- ✓ La SNCF, Direction Immobilière Ile-de-France,
- ✓ Le Syndicat des Transports Ile-de-France (STIF),
- ✓ Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France,

3.1.13 Annonces parues dans la presse (pièces 13.1 à 13.4)

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

3.1.14 Plan de servitudes (pièce 14)

Ces plans de servitudes ont été ajoutés après avoir pris connaissance dossier, il s'agit de :

- ✓ Les servitudes radio contre les obstacles,
- ✓ Les faisceaux hertziens,
- ✓ Les PSA Orly.

Après lecture et étude, il s'avère que le dossier mis à la disposition du public est complet et globalement compréhensible, aucun complément n'a été ajouté. Le dossier technique est de bonne qualité, les différentes pièces du dossier sont suffisamment claires pour une bonne compréhension par le public.

On peut toutefois regretter que le plan de zonage n'indique pas le nom des rues ce qui ne facilite pas le repérage des lieux.

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.

3.2 Dossier MH

3.2.1 Registre d'enquête publique (pièce 1)

Un registre, contenant 96 feuillets non mobiles, m'a été remis par la Ville; il a été coté et paraphé par mes soins le 29 mars 2016.

3.2.2 Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2)

Arrêté de l'Etablissement Public Territorial 12 Grand-Orly / Val-de-Bievre / Seine-Amont n° 2016_0001 du 21 mars 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, la révision du Règlement Local de Publicité ainsi que la modification des périmètres de protection des monuments historiques.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique.

3.2.3 Rapport de présentation (pièce 3)

Le rapport a été rédigé par le Ministère de la culture et de la communication, Préfecture de l'Essonne, Il rappelle les objectifs, recense les monuments et propose un périmètre de protection.

Le plan est fourni en formats A4 et A3.

3.2.4 Délibération du Conseil Municipal (pièce 4)

Délibération du Conseil Municipal du 04 février 2016 approuvant la modification du périmètre de protection des monuments historiques.

3.3 Dossier RLP

3.3.1 Registre d'enquête publique (pièce 1)

Un registre, contenant 90 feuillets non mobiles, m'a été remis par la Ville; il a été coté et paraphé par mes soins le 29 mars 2016.

3.3.2 Arrêté de l'EPT 12 (pièce 2)

Arrêté de l'Etablissement Public Territorial 12 Grand-Orly / Val-de-Bievre / Seine-Amont n° 2016_0001 du 21 mars 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, la révision du Règlement Local de Publicité ainsi que la modification des périmètres de protection des monuments historiques.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique.

3.3.3 Rapport de présentation (pièce 3)

Le rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic, définit les orientations et objectifs de la commune en matière de publicité extérieure, et explique les choix retenus au regard de ces orientations et objectifs .

3.3.4 Partie réglementaire (pièce 4)

Il décrit pour chaque zone les dispositions réglementaires applicables.

3.3.5 Annexe 1 : plan de zonage (pièce 5)

Il s'agit du plan de zonage sur l'ensemble de la ville, mettant en évidence les zones soumises au règlement ; elles sont au nombre de cinq.

Le plan est donné en format A3.

3.3.6 Annexe 2 : limites d'agglomération (pièce 6)

Il s'agit du plan et du tableau des coordonnées fixant les limites de l'agglomération de Juvisy-sur-Orge, fixées conformément au décompte Lambert.

Le plan est fourni en format A4.

3.3.7 PAC (pièce 7)

Conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet a transmis à la ville le Porter A Connaissance (PAC) le 26 mars 2015.

Il donne à la commune les informations nécessaires à la rédaction du règlement en précisant les secteurs d'interdiction absolue de la publicité, les secteurs d'interdiction en agglomération relative à la protection du patrimoine, les secteurs d'interdiction de la publicité en agglomération dans les secteurs naturels, paysagers ou boisés.

3.3.8 Avis des PPA (pièces 8.1 à 8.3)

Les avis sont au nombre de trois et exprimés par :

- ✓ La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,
- ✓ La Direction Départementale des Territoires de l'Essonne,
- ✓ L'Union de la Publicité Extérieure.

3.3.9 Pièces administratives (pièces 9.1 à 9.3)

Les pièces administratives présentées dans le dossier RLP sont au nombre de trois :

- ✓ La délibération du Conseil Municipal du 02 décembre 2014 prescrivant la révision du Règlement Local de Publicité / Enseignes / Préenseignes et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- ✓ La délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2015 portant élaboration du Règlement Local de Publicité et prescrivant la tenue d'un débat sur les orientations proposées pour le RLP,
- ✓ La délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Règlement Local de Publicité.

4 Organisation de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E16000012/78 du 17 février 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Michel LOUVRIER 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 l'Etablissement Public Territorial 12 qui a par délibération, autorisé la ville de Juvisy-sur-Orge à poursuivre la procédure ouverte avant le premier janvier 2016.

J'ai pris contact dès ma désignation par le Tribunal Administratif avec les services de la ville pour prendre connaissance du dossier.

Le 24 février 2016, j'ai rencontré avec Monsieur Michel LOUVRIER, commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Jacques LEGENDRE, responsable du service aménagement urbain, qui nous a remis les dossiers techniques sous forme papier et sous forme électronique.

Il nous a présenté l'ensemble des points de la révision du PLU, du RLP et de la modification des périmètres de protection des monuments historiques.






Nous avons aussi abordé les questions d'organisation de l'enquête (période d'enquête, mise en place des permanences, rédaction de l'arrêté ...).

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

Le 15 mars 2016, une rencontre a eu lieu en mairie, avec Monsieur le Maire Robin REDA, Madame Bénédicte HURIEZ, Maire adjointe à l'urbanisme, Monsieur Alain MATHIEU, Directeur des Services Techniques, et Monsieur Jacques LEGENDRE, responsable du service aménagement urbain.

Toutes les questions d'organisation et celles portant sur le fond du dossier ont été abordées. En appui de la présentation orale, une visite sur les différents lieux a été organisée par la Ville.

Ont été abordées notamment les questions suivantes :

-  L'aménagement de l'avenue de la Cour de France (RN7),
-  Le prolongement de la ligne n°7 du tramway,
-  L'aménagement du Plateau et les axes structurants,
-  L'aménagement de la rue d'Estienne d'Orves,
-  Les secteurs classés en PAPAG.

Monsieur le Maire m'a rappelé les objectifs et les orientations qui ont présidé à l'établissement du plan de zonage et à la rédaction du règlement, conformément au PADD approuvé par le Conseil Municipal.

4.2.2 Arrêté EPT12

Par arrêté de l'Etablissement Public Territorial 12 n°2016_0001 du 21 mars 2016, Monsieur le Président a ouvert l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, de révision du Règlement local de Publicité ainsi que sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques (annexe 2).

4.2.3 Date et durée de l'enquête publique

L'enquête publique d'une durée de 37 jours consécutifs a eu lieu du lundi 11 avril 2016 au mardi 17 mai 2016.





4.2.4 Visa des dossiers et des registres

En date du 29 mars 2016, j'ai procédé au paraphe des dossiers d'enquête et des registres pour authentification.

Un deuxième registre a été ouvert pour la révision du PLU, je l'ai paraphé le 10 mai 2016.

4.2.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public, au service urbanisme de la Ville, Espace Marianne, 25 Grande Rue, 91260 Juvisy-sur-Orge, aux jours et heures habituels d'ouverture :

-  les lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
-  le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00
-  le jeudi de 14h00 à 17h00
-  le samedi 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 des enjeux, nous avons fixé 5 permanences. Celles-ci se sont tenues les :

- ✓ Mardi 12 avril 2016 de 16h00 à 19h00
- ✓ Samedi 16 avril 2016 de 9h00 à 12h00
- ✓ Mercredi 04 mai 2016 de 9h00 à 12h00
- ✓ Mardi 10 mai 2016 de 14h00 à 17h00
- ✓ Mardi 17 mai de 16h00 à 19h00

Les permanences ont eu lieu dans un des bureaux d'accueil de l'Espace Marianne. 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 le 15 mars 2016 avec les services de la ville, Monsieur Alain MATHIEU, Directeur des Services Techniques, et Monsieur Jacques LEGENDRE, responsable du service aménagement urbain ; Monsieur Michel LOUVRIER, commissaire enquêteur suppléant assistait à cette visite.

Tout au long de l'enquête, je me suis déplacé sur des secteurs particuliers pour bien comprendre les problématiques.

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 (annexe 3).

Première parution :

- « Le Républicain » du 24 mars 2016
- « Le Parisien » du 23 mars 2016

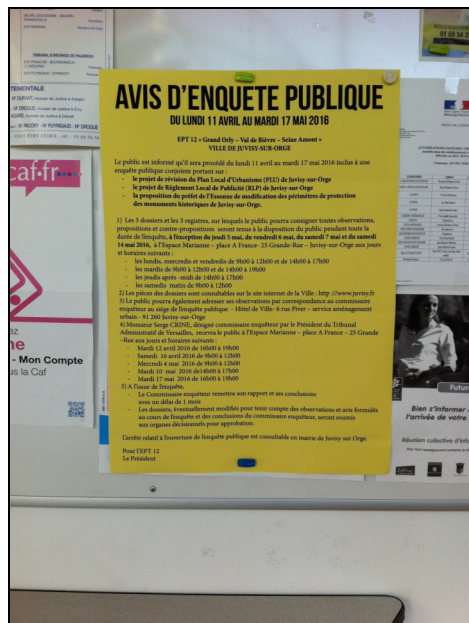
Seconde parution

- « Le Républicain » du 14 avril 2016
- « Le Parisien » du 13 avril 2016

4.3.2 Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique (annexe 4) a été affiché sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville.

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



Avis d'enquête publique

Le certificat d'affichage, daté du 18 mai 2016, m'a été adressé par mail le 10 juin (annexe 5).

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.juvisy.fr.

L'avis d'enquête est également paru dans le magazine d'informations municipales de la Ville de Juvisy-sur-Orge « Juvisy / Grand Paris », et dans la lettre d'information municipale « L'info du maire ».

Parallèlement une affiche supplémentaire a été apposée dans les établissements publics accueillant les administrés.



Affiche complémentaire

Enfin une petite exposition, vulgarisant les projets, a été montée dans le hall d'entrée de l'Espace Marianne.



Panneaux d'exposition

Il n'y a pas eu utilisation de panneaux électroniques.

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 21 décembre 2015 pour les dossiers RLP et PLU. La liste des PPA est jointe en annexe 6.

Sur les 26 PPA consultées, 12 ont répondu pour ce qui concerne la révision du PLU ; il y a eu 3 avis pour la révision du RLP.

Les remarques et observations ont été intégrées dans le procès-verbal de synthèse (annexe 7).

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

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Il n'y a pas eu d'agressivité, les entretiens se sont déroulés dans un esprit constructif, les informations ont été données au maximum et appréciées.

Les divers échanges réalisés avec la commune se sont déroulés cordialement.

A aucun moment, une 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 de l'Etablissement Public Territorial 12, le 17 mai 2016 à 19h00.

4.4.1 Clôture du registre

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos et signé les registres d'enquête. Ils ont été mis à ma disposition par la ville, ainsi que l'ensemble des dossiers.

Pour cette enquête :

- ✓ Le registre PLU contient de très nombreuses observations (écritures manuelles, courriers envoyés et agrafés, contributions préparées), plus de 350, si on considère les 400 pages remplies des deux registres d'enquête,
- ✓ Le registre RLP contient cinq (5) observations,
- ✓ Le registre MH contient onze (11) observations.

4.4.2 Réunion de fin d'enquête

Une réunion s'est tenue à la fin de l'enquête avec Monsieur le Maire Robin REDA, Monsieur Alain MATHIEU, Directeur des Services Techniques, et Monsieur Jacques LEGENDRE, responsable du service aménagement urbain, 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 Procès-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 par mail et par courrier en date du 24 mai à la ville et à l'EPT 12, les observations écrites recueillies, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai maximum de quinze jours (annexes 8).

Parallèlement, j'ai transmis un courrier à la Préfecture de l'Essonne indiquant qu'il n'y avait pas d'observations portant sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques.

4.4.4 Mémoire en réponse et analyse

La ville de Juvisy-sur-orge m'a transmis des éléments de réponse par messagerie électronique le 13 juin 2016.

L'EPT 12, maître d'ouvrage, m'a envoyé les mêmes éléments par courrier en date du 13 juin 2016 annexe 9).

5 Analyse du projet de révision du RLP et des observations des PPA et du public

5.1 Analyse du projet de révision du RLP

La ville de Juvisy sur-Orge possédait déjà un Règlement Local de Publicité depuis l'année 1989. Les contextes économique, commercial ou urbanistique font que la commune a souhaité le modifier, l'adapter à ces nouveaux contextes et associer les nouvelles dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

Le nouveau règlement a bien défini les zones à régler ; il a bien pris en compte les questions liées aux publicités, aux préenseignes et aux enseignes. A cet effet un diagnostic a été réalisé, il met en évidence des problèmes d'installation, de non-conformité, de qualité ou d'intégration.

Le zonage et le règlement par zone s'attachent à redonner un équilibre général pour la ville en encadrant au mieux les règles d'installation, de qualité, de préservation du patrimoine, ...

Le dossier présenté est travaillé dans ce sens et peut permettre à la ville d'atteindre ses objectifs sachant que l'application de ce type de règlement est toujours difficile.

5.2 Les observations des Personnes Publiques Associées

Les observations faites par les PPA qui ont répondu ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse transmis à la Ville.

Trois organismes ont fait part de remarques concernant le règlement local de publicité. Il s'agit de la Commission Départementale des Paysages et des Sites, de la Direction Départementale des Territoires, et de l'Union de la Publicité Extérieure.

Il faut noter que ces avis sont préalables à l'enquête publique et que les remarques faites par les PPA n'ont pas été intégrées dans les documents présentés à l'enquête.

5.2.1 Observations de la CDNPS

La CDNPS a fait des remarques lors de sa réunion du 17 février 2016. Son avis a été favorable, à l'unanimité, sous quelques réserves essentiellement de forme.

Elle demande également qu'un paragraphe soit ajouté à l'article 15 du règlement précisant la règle applicable dans la zone ZPR4 pour les dispositifs non lumineux.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville prendra certainement en compte ces remarques sur la forme qui ne bouleversent pas l'équilibre du projet, mais qui ont pour objet d'éclaircir la présentation du dossier.

Pour la zone EPR4, il appartient à la ville de déterminer cette règle si besoin.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les réponses aux avis n'ont pas à être intégrées dans le dossier d'enquête. Tout comme les observations faites lors de l'enquête publique, les avis seront au besoin repris dans la version approuvée du RLP.

5.2.2 Observations de la DDT

L'avis de la DDT est favorable en attirant l'attention de la ville sur les articles 15 et 16 du règlement qui introduisent une distance minimale entre deux installations de publicité, pouvant conduire à une situation « d'abus de position dominante ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question mérite effectivement d'être appréciée. La ville devra en tenir compte dans son document définitif.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les réponses aux avis n'ont pas à être intégrées dans le dossier d'enquête. Tout comme les observations faites lors de l'enquête publique, les avis seront au besoin repris dans la version approuvée du RLP.

5.2.3 Observations de l'UPE

L'UPE fait un certain nombre de remarques sur le projet de RLP ; elles ont toutes été reprises dans un courrier annexé au registre d'enquête publique.

5.3 Les observations du public

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Règlement Local de Publicité s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier technique présenté par la Commune était de bonne qualité ; les informations contenues dans les différentes pièces étaient précises et suffisantes pour éclairer le public.

Le public s'est peu déplacé sur ce dossier ; il est vrai que le dossier « révision du PLU » occultait sensiblement les deux autres sujets.

Je n'ai reçu personne sur ce dossier ; deux personnes se sont exprimées sur le registre, l'une pour indiquer qu'elle n'avait pas de remarques particulières à faire, l'autre personne faisant des remarques sur la révision du PLU. Sa contribution a été mise par erreur dans ce registre à la place de celui du PLU.

En dehors de ces deux personnes, il s'agit essentiellement de remarques exprimées par les professionnels de la publicité.

5.4 Les courriers reçus et annexés au registre

Deux courriers ont été envoyés et annexés au registre d'enquête publique, celui de la société JCDecaux en date du 09 mai 2016 et celui de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE) en date du 10 mai 2016.

5.5 Analyse des observations

I – Société JCDecaux France 17 rue Sover 92523 Neuilly-sur-Seine Cedex

La société JCDecaux demande que le mobilier urbain soit traité de manière distincte conformément aux articles R.581-42 à R.581-47 du Code de l'Environnement. Elle demande également que les mobiliers lumineux ne soient pas soumis à la règle d'extinction entre 22h00 et 6h00.

5.5.1 I-I Opposabilité de certaines dispositions au mobilier urbain

Les limitations imposées par le RLP sont surabondantes s'agissant d'un mobilier urbain faisant l'objet d'un marché entre le fournisseur et la ville.

Commentaire du commissaire enquêteur

Tout ce qui concerne le mobilier urbain doit être traité de manière globale et cohérente. Certes un marché public est signé par la ville, mais les prescriptions générales doivent être respectées, au besoin adaptées pour un mobilier particulier.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Afin de lever toute ambiguïté dans l'application du futur règlement, des précisions peuvent être apportées dans la partie réglementaire du RLP.

Il conviendra d'analyser cette proposition d'intégration, afin de décider de son intégration ou non dans le règlement.

5.5.2 I-II Portées des limitations

Les limitations peuvent conduire à des suppressions de mobilier urbain et à une restriction des moyens de communication de la ville.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Il y a peu de mobilier concerné par le nouveau règlement.

Il conviendra d'analyser la demande, afin de décider d'une éventuelle modification du règlement.

5.5.3 I-III Obligation d'extinction des mobiliers urbains entre 22h00 et 6h00

La société souhaite que le mobilier urbain ne soit pas soumis à l'obligation d'extinction.

Commentaire du commissaire enquêteur

IL s'agit de publicité lumineuse et on peut comprendre que la société souhaite maintenir cette luminosité pour que l'information diffusée soit bien assurée.

Cette règle applicable dans un rayon de 500 mètres autour de l'observatoire peut être maintenue, mais en reprenant le nouveau périmètre défini par l'Architecte des Bâtiments de France.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le RLP peut prévoir des modalités d'extinction des mobiliers urbains. Il n'est pas envisagé une extinction de ce mobilier sur la totalité de la commune, mais seulement dans un périmètre autour de l'observatoire, afin de préserver celui-ci d'une pollution lumineuse, en cohérence avec ce qui est demandé pour les enseignes.

Il conviendra d'analyser la demande, afin de décider d'une éventuelle modification de ce critère dans le règlement.

II – UPE 47 rue de Liège 75008 Paris

L'Union de la Publicité Extérieure reprend les mêmes thèmes exprimés dans son premier courrier préalable à l'enquête.

5.5.4 II-I Règles de format et d'esthétisme

Les observations faites par l'UPE sont en grande partie techniques, surface maximum, mode de réalisation des panneaux, implantation au sol, possibilité d'installer des caissons vitrés, ...

Commentaire du commissaire enquêteur

Beaucoup de ces remarques ont déjà été prises en compte dans le règlement. D'autres seront à apprécier par la ville, sachant que toutes les prescriptions aussi justifiées soient-elles ne peuvent être intégrés dans un seul et même règlement.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les contraintes fixées par le règlement local de publicité ne doivent pas conduire à introduire une discrimination entre les entreprises d'affichage qui serait préjudiciable au principe de libre concurrence ...

La limitation à 11 m² des dispositifs, hors tout, peut conduire à un impact visuel assez fort ...

Il conviendra d'analyser chacun des points soulevés, afin de décider de leur intégration ou non dans le règlement.

5.5.5 II-II Intégration de l'emprise SNCF en ZPR3

L'UPE propose d'inclure les supports situés le long des voies ferrées, en dehors des quais, en ZPR3 avec une surface maximum de 8 m².

Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix qui a été fait par la ville s'est fait dans un souci de qualité environnementale. Je suis assez d'accord avec cette orientation.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La ville confirme que ce règlement est la conclusion des choix qui ont été faits sur ce secteur.

Il conviendra d'analyser la proposition de l'UPE, afin de décider de leur intégration ou non dans le règlement.

5.5.6 II-III Couleur des dispositifs

L'UPE demande de ne pas restreindre la couleur au gris, afin de ne pas privilégier certains opérateurs.

Commentaire du commissaire enquêteur

On peut comprendre qu'il ne faut pas accorder de privilège à des opérateurs qui ont déjà choisi une couleur pour leur mobilier. Cependant j'estime qu'il n'y a pas lieu de multiplier les couleurs. Il en va de la qualité visuelle de la ville et de son environnement.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La palette de « gris » est assez large et déjà bien utilisée par les sociétés.

Il conviendra d'analyser la proposition de l'UPE, afin de décider de leur intégration ou non dans le règlement.

5.5.7 II-IV Recul du domaine public

L'UPE demande d'enlever du règlement le recul imposé pour l'installation des supports de plus de 2 m² en ZPR3, sachant que cette règle doit être circonstanciée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il s'agit là d'une question juridique soulevée par les articles R.581-33 et L.581-14 du code de l'environnement.

Je n'ai pas d'avis à ce sujet, simplement les articles du code doivent être respectés, en tenant compte de la jurisprudence à ce sujet.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Il conviendra d'analyser la proposition de l'UPE, afin de décider de leur intégration ou non dans le règlement.

5.5.8 II-V Publicité numérique

L'UPE demande de supprimer les règles prévues dans le RLP pour cette catégorie de publicité et de soumettre celle-ci au régime national, permettant au Maire d'apprécier au cas par cas les demandes d'implantation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il n'est pas interdit par une ville de fixer des règles en plus de celles édictées au plan national, sous réserve que ces règles ne soient pas de nature à exercer un privilège ou à bloquer toute demande. On retrouve en partie les remarques faites par la DDT sur l'article 16 du règlement. La ville devra en tenir compte.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le choix de la ville s'est porté sur une introduction mesurée de la publicité numérique ...

Il conviendra d'analyser la proposition de l'UPE, afin de décider de leur intégration ou non dans le règlement.

6 Analyse du projet de modification des périmètres de protection MH et des observations du public

6.1 Analyse du projet de modification des périmètres de protection MH

Les périmètres de protection est de réserver l'action de l'Architecte des Bâtiments de France aux zones les plus cohérentes et en étroite relation avec les monuments afin de recentrer son intervention sur les enjeux patrimoniaux.

Le document modifiant les périmètres a été élaboré par la Préfecture de l'Essonne, service territorial de l'architecture et du patrimoine, soumis pour avis à La Commission Mixte.

Il modifie sensiblement les périmètres actuels (rappel : 500 m centrés sur chaque monument historique) mais il offre une plus grande cohérence pour la protection de ces monuments.

Chaque monument concerné a été repéré et un argumentaire produit justifiant le périmètre proposé.

6.2 Les observations du public

Je n'ai reçu personne sur ce dossier.

Les remarques sur le périmètre ne portent pas sur les propositions, sur les conséquences liées à ces périmètres ; elles sont reprises au titre de la révision du PLU.

On peut noter :

- Remarque 1 : réduction du périmètre actuel de 500 m à 300m,
- Remarques 3,6 et 7 : maintien du périmètre actuel pour éviter les immeubles de grande hauteur dans les zones pavillonnaires,
- Remarque 2 : trouver un équilibre entre la protection MH et la vie économique (Grande Rue),
- Remarques 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 : remarques plus ciblées sur la révision du PLU,
- Remarque 9 : demande que la cité Jules Ferry appartenant à la SA HLM Opievoy soit dans le périmètre,
- Remarque 16 : conserver les meulières caractéristiques de la ville.

6.3 Les courriers reçus et annexés au registre

Il n'y a pas de courrier ou de pièce à annexer au registre.

6.4 Analyse des observations

Toutes les remarques portent sur les effets du périmètre et non pas sur le périmètre lui-même, ou bien une certaine confusion s'est faite entre le périmètre de protection et la révision du PLU.

Le travail fait par les services préfectoraux a consisté à déterminer un périmètre de protection autour des monuments recensés dans un souci de cohérence et pour ne pas pénaliser arbitrairement les propriétaires privés, tels qu'ils pouvaient l'être dans un rayon de 500 mètres.

J'ajoute que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est un avis pour maintenir la qualité du site et son environnement. Il existe toujours des possibilités de construction à l'intérieur des périmètres de protection. Ceux-ci n'ont pas pour vocation de bloquer la construction sur un secteur, ni de se substituer au règlement du PLU.

Pour ce qui concerne les autres remarques, plus ciblées sur le PLU, elles ont été reprises dans les observations portant sur la révision du PLU.

7 Analyse du projet de révision du PLU et des observations des PPA et du public

7.1 Analyse du projet de révision du PLU

La commune de Juvisy-sur-Orge a décidé de modifier son PLU en profondeur, sur le zonage et sur le règlement.

Cette nouvelle mouture doit être lue au regard des objectifs exprimés dans la délibération du conseil municipal du 02 décembre 2014.

Il apparaît un certain nombre d'éléments dans ces documents.

- ✚ La ville a fait le choix de s'orienter vers une augmentation sensible de la population et en conséquence de permettre les constructions là où c'est possible, sachant que Juvisy-sur-Orge est une ville avec peu de foncier disponible et déjà très dense.
Pour y parvenir, les zonages et les règlements ont été repris, réécrits, permettant ainsi une densification de secteurs déjà construits ou traitant des zones qui pourraient être disponibles à terme.
- ✚ Deux zones particulières ont été introduites et mises en attente de règlement, les deux zones PAPAG, permettant à la ville de porter une réflexion sur les années à venir.
Le quartier Pasteur, est un secteur qui mérite une réhabilitation, voire une rénovation. Il existe dans ce quartier des bâtiments anciens, proches pour certains de l'insalubrité. Cette rénovation urbaine permettra à la ville de lui redonner une image plus agréable et plus en rapport avec l'urbanisme et les éléments de confort actuels.

- ✚ Au regard de cette augmentation de la population et de la possibilité de nouvelles constructions, le PLU ne fait pas état d'équipements publics nouveaux, que ce soit le réseau viaire, le réseau de transport ou bien les locaux destinés à l'ensemble des activités d'éducation et de loisirs pour la population.

7.2 Les observations des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont été invités à donner leur avis après la délibération du conseil municipal ; 26 ont été consultées, 12 ont donné une réponse.

Sur les douze (12), deux (2) ont donné un avis favorable (ARS et la commune de Savigny-sur-Orge), dix (10) ont fait des observations reproduites ci-dessous :

7.2.1 Essonne Nature Environnement

- ✚ Le PLU aurait du être élaboré dans le cadre d'un projet de territoire, d'autant que l'EPT12 sera doté d'un PLUI.
- ✚ Les chiffres présentés dans le diagnostic sont trop anciens pour être appréciés aujourd'hui.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PLU a été engagé avant le transfert de la compétence urbanisme à l'EPT 12 ; la ville peut poursuivre la procédure jusqu'à l'approbation du PLU.

Pour ce qui concerne le PLUI, l'EPT 12 décidera s'il y a lieu de le proposer et de le réaliser.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La réponse est identique à mon commentaire.

Pour les chiffres indiqués dans le diagnostic, ce sont les derniers connus et produits par l'INSEE.

7.2.2 Préfecture – DRAC

- ✚ Le plan masse 18 avenue de la terrasse : la DRAC demande que la hauteur et le gabarit des constructions en contre-bas du parc des grottes soient limités à ceux des constructions environnantes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le plan masse tel qu'il est proposé donne des orientations d'aménagement sans autres précisions.

Le terrain est en déclivité et les constructions seront différentes selon leur position sur la parcelle.

Il apparaît sur le plan masse des hauteurs différentes des constructions voisines ; la position de la DRAC est ferme : « un avis défavorable conforme sera donné sur toutes autres demandes de permis de construire par notre service ».

Avant d'engager tout projet la ville devra se rapprocher de cet organisme pour élaborer un projet conforme aux orientations de la ville et aux desiderata de la DRAC.

Je pense que ce secteur, qu'il convient de protéger dans son environnement, peut très bien trouver des solutions urbanistiques et architecturales satisfaisant chacune des parties.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La ville fait la démonstration que les hauteurs proposées sont en accord avec l'environnement immédiat.

La réalisation d'un projet conforme au plan masse permettra une insertion adaptée au site et à son environnement.

- ✚ Plan de zonage : préserver les maisons anciennes situées à l'alignement de la partie Nord de la Grande Rue en créant un sous-secteur limitant la hauteur à R+2 ; le mur entourant le parc Camille Flammarion sera conservé en l'état, sans percée visuelle ; il faut agrandir la zone N du parc des grottes pour épouser la géométrie du site inscrit ; inscrire les bords de l'orge en zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les opérations situées dans le périmètre des sites inscrits ou classés sont soumis à l'autorisation de l'ABF. Il en est ainsi pour le parc Camille Flammarion, le parc des Grottes et une partie des berges de l'Orge.

La remarque sur les hauteurs des constructions de la partie nord de la Grande Rue devra être prise en considération par la ville.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les périmètres de protection des monuments historiques et l'avis obligatoire de l'ABF dans les sites inscrits ou classés doivent permettre d'assurer la préservation des sites.

Le classement en zone pavillonnaire des propriétés privées correspond davantage à la situation existante pour permettre leurs éventuelles évolutions tout en étant soumises à la double protection de monuments historiques nécessitant l'avis de l'ABF.

Pour ce qui concerne les berges de l'Orge, l'OAP proposée permet de protéger de manière plus adaptée qu'un classement en zone N. Ce point sera néanmoins examiné pour une éventuelle déclinaison dans la version définitive qui sera soumise à approbation.

Enfin l'observation soulevée sur la partie nord de la Grande Rue piétonne fera l'objet d'un arbitrage pour une éventuelle prise en compte dans la version définitive soumise à approbation, mais doit également être appréciée au regard des obligations imposées par l'Etat et le SDRIF en termes de densification et de création de logements.

- ✚ Rapport de présentation et PADD : il est dommage que le PLU n'identifie pas les éléments du paysage urbain et paysager.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La richesse du patrimoine juvisien est d'ores et déjà référencée, notamment au sein du rapport de présentation qui identifie l'évolution du patrimoine urbain et paysager, sa structuration, ainsi que les outils de protection existants .

7.2.3 Conseil Départemental

- ✚ Intégrer dans les documents les informations concernant le Schéma Directeur de la Voirie Départementale et le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces, les sujétions liées à la RN7, les données relatives au trafic routier et aux transports en commun.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les informations manquantes transmises dans l'avis viendront compléter celles déjà mentionnées dans le diagnostic.

- ✚ Recenser, au moins partiellement, les parcs de la commune en ENS.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le Département est seul compétent pour élaborer et mettre en œuvre la politique de protection des ENS.

- ✚ D'autres éléments d'information seraient à inscrire dans les documents du PLU, portant sur la faune et la flore, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, les itinéraires historiques, l'assainissement et l'eau...

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est bien de mettre dans le dossier du PLU tous les documents officiels et disponibles permettant de connaître au mieux les caractéristiques de la ville.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le diagnostic territorial et environnemental est riche d'informations intéressantes. Si certaines données peuvent utilement l'enrichir, elles seront éventuellement reprises dans la version définitive.

7.2.4 Chambre de commerce

- ✚ Demande de ne pas changer la destination des commerces sur les axes commerciaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maintien des commerces est un souci majeur ; cependant les collectivités ont peu de moyens pour maintenir ou remplacer un commerce à l'existant.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Il n'est pas possible d'imposer le maintien de la destination des commerces. L'article UCVI précise que l'implantation de locaux à usage de commerce, bureau ou services est obligatoire en rez-de-chaussée de la grand-rue piétonne, de la rue de Draveil pour partie, de l'avenue d'Estienne d'Orves pour partie et de la rue Pasteur.

- ✚ Demande de maintenir une offre de stationnement suffisante, notamment en centre ville.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est un problème récurrent dans les zones très urbanisées pour l'accès aux commerces. La ville devra repenser son offre de stationnement, d'autant que la place du Maréchal Leclerc deviendrait un espace à requalifier.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le chapitre IV du PADD comprend un paragraphe spécifique sur l'offre de stationnement qui précise que l'enjeu de conserver du stationnement pour le fonctionnement du centre Ville commerçant se traduira par une optimisation de l'offre existante suffisante sous une organisation et une conception plus adaptée.

7.2.5 Education Nationale

- ✚ Demande que les structures puissent accueillir les enfants des nouveaux logements.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est toute la question des équipements publics et en particulier des établissements scolaires qui est posée.

La densification de la ville doit s'accompagner des équipements nécessaires et obligatoires.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

L'enseignement public du premier degré (écoles maternelles et élémentaires) relève de la compétence de la commune qui a obligation de satisfaire aux besoins.

7.2.6 Préfecture DDT

- ✚ Il y a une erreur sur le calcul des logements (190) sur le site EDF. Sur les deux projets en attente (PAPAG), il manque des précisions sur les résultats attendus en matière de logements.

Commentaire du commissaire enquêteur

Globalement sur les deux PAPAG, on reste en attente de précisions. Mais le principe reste de celui de « figer » des secteurs en mutation sur une durée de cinq années et de monter un projet respectant les orientations du PADD. Les projets feront l'objet d'une modification du PLU.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Pour ce qui concerne les PAPAG, les données présentées sont celles qui seront raisonnablement atteintes. Seule la finalisation de l'étude ... permettra de présenter un projet qui sera à décliner réglementairement par une procédure d'évolution du PLU.

L'erreur sur les logements sera corrigée, sans toutefois que cela remette en cause l'obligation attendue par les services de l'Etat.

✚ Comment la ville fera-t-elle pour atteindre les 25% de LLS au titre de la loi SRU ?

Commentaire du commissaire enquêteur

A priori les programmes envisagés sur la commune doivent permettre d'atteindre facilement le taux de 25% en partant de 22,3%.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Selon les livraisons attendues de nouveaux logements locatifs sur les années 2015,2016 et 2017, le taux de 25% sera en principe atteint au 1^{er} janvier 2018

Par ailleurs, une convention de portage foncier avec l'EPFIF couvre les secteurs de développement du territoire. A l'échelle de la convention il est fixé la réalisation de 30% de logements aidés qui participera à conforter le taux de 25%.

✚ Il manque l'aire d'accueil des gens du voyage.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est une obligation pour les villes de plus de 5000 habitants, sauf à participer à la réalisation d'une aire de voyage dans le cadre de l'intercommunalité.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Des compléments seront apportés dans la version définitive du PLU.

✚ Le tramway T7 n'est pas suffisamment repris dans les documents, en particulier la rue d'Estiennes d'Orves (construction en saillie). Il manque également le tracé en souterrain et les prescriptions afférentes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le tracé du tramway et ses dispositions doivent être inscrits sur les documents du PLU, dès lors que la DUP a été délivrée le 27 novembre 2013. Ils s'imposent à la ville.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La servitude relative au tracé du T7 dans le parc de la mairie figure en annexe du PLU. Pour les constructions en saillie, se reporter à l'article 6.1 dernier alinéa du règlement de la zone UCV1a.

Pour la zone UR1, la règle impose un retrait de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique. Néanmoins, cette précision relative aux saillies sera reprise qu'elle que soit la définition du zonage dans la version définitive soumise à approbation.

- ✚ Ajouter dans les plans les zones réglementées par le PPRI, ajouter la carte des aléas du projet de PPRI de l'Orge et de la Sallemouille, ajouter la plaquette concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PPRI est en annexe du PLU.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le dossier définitif se conformera aux obligations légales d'information et sera complété en conséquence.

- ✚ Il y a peu d'EBC sur les plans. Transcrire le principe de la trame verte et bleue dans le règlement. Préciser que les zones humides doivent être protégées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les grands parcs ne posent pas de problème (classement en zone N, protection assurée par les sites classés ou inscrits).

Ce sont les parcs de proximité, souvent des petits espaces verts, qui n'apparaissent pas clairement. On retrouve cette problématique soulevée par nombre de personnes qui sont passées aux permanences.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les parcs bénéficient d'un classement en zone N. Pour ce qui concerne les zones humides, l'OAP « trame verte et bleue » précise explicitement le principe de la renaturation des berges de l'Orge sur l'ensemble de son linéaire.

Quant aux espaces boisés classés, cette servitude n'est pas nécessaire pour protéger les espaces naturels déjà préservés dans le PLU. confortés pour la plupart par des protections en sites classés ou inscrits.

- ✚ Ajouter tous les plans de servitude.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

De nombreuses servitudes sont déjà portées en annexe du PLU.

Des documents graphiques complémentaires reportant les servitudes seront joints en complément des annexes existantes.

7.2.7 Syndicat de l'orge

- ✚ Mettre en évidence sur les plans le tronçon concernant la réouverture de l'orge.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La partie souterraine de la rivière Orge apparaît bien en pointillé dans l'OAP « trame verte et bleue » et le principe de la réouverture de l'Orge est indiqué.

- ✚ Des remarques de forme sur l'OAP2 « franchissement inter-quartiers » sur le plan de zonage et sur le règlement.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Toutes les précisions utiles seront apportées au document définitif.

7.2.8 SNCF

- ✚ Il manque le plan et les coordonnées des gestionnaires des voies ferrées au titre des « servitudes d'utilité publique ».

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Toutes les informations nécessaires relatives aux servitudes d'utilité publiques seront complétées dans la version définitive.

- ✚ Pour les constructions envisagées rue Condorcet sur les terrains bâtis de la SNCF :

1. Demande le classement en zone UCV1c à la place de la zone UCV1,
2. Demande de retirer leurs propriétés du périmètre PAPAG,
3. Demande des règles particulières pour les constructions nécessaires à l'exploitation (articles 1,6,7,8,9 et 13).

Commentaire du commissaire enquêteur

La SNCF est un grand propriétaire foncier sur l'ensemble de la Région Parisienne. Pendant de nombreuses années, les terrains sont restés en friche dans nombre de cas. Aujourd'hui la SNCF cherche à valoriser son patrimoine. Je pense que les aménagements, opérations, constructions doivent se traiter avec la commune, afin de respecter les orientations générales d'aménagement de la commune.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le foncier de la SNCF se situe dans le quartier Pasteur, qui est affecté d'un périmètre de PAPAG qui sera ouvert à l'urbanisation à l'issue d'une étude de programmation et de définition des modes opératoires, et qui nécessitera une procédure de modification du PLU.

Eu égard à l'emprise et à la situation du foncier de la SNCF à l'échelle du quartier, son devenir ne peut s'appréhender en dehors d'un projet d'ensemble. Pour ces raisons il est indispensable de conserver ce foncier dans le périmètre d'attente.

Le règlement de la zone UCV1 prévoit que les dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et d'intérêt collectif. Il ne semble pas possible d'accéder à la demande de la SNCF sans fragiliser juridiquement le PLU.

7.2.9 STIF

- ✚ Demande de prévoir le stationnement vélo dans les constructions de logements collectifs et les équipements publics.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Suite à l'avis transmis par le STIF, les obligations qui font défaut seront reprises dans la version définitive.

7.2.10 SEDIF

- ✚ Demande de mettre à jour les informations concernant la distribution d'eau potable.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

*Le plan remis par le SEDIF dans son avis sera annexé au PLU.
Les informations complémentaires seront intégrées au rapport de présentation.*

- ✚ Précise que les travaux de renforcement des réseaux devront être prévus et à la charge de la commune ou des pétitionnaires.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La ville se conformera au respect des obligations en vigueur.

7.3 Les observations du public

L'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU s'est déroulé dans de bonnes conditions. Le dossier technique présenté par la commune était de bonne qualité ; les informations contenues dans les différentes pièces étaient précises et suffisantes pour éclairer le public.

De nombreuses personnes se sont déplacées ; le registre d'enquête publique comporte plus de 400 pages, c'est dire que le sujet était important pour la population de Juvisy.

Il n'est pas possible de reprendre dans le détail l'ensemble des remarques et observations, c'est pourquoi le document de synthèse les a listées par thème.

7.4 Les courriers reçus et annexés au registre

Les remarques et observations faites par le public ont été soit rédigées directement sur les registres d'enquête, soit ont fait l'objet de courriers annexés aux registres.

7.5 Analyse des observations

7.5.1 Observations générales

- ✚ Tout d'abord le public a mis en cause une concertation peu précise, avec un manque d'information, et parfois même avec des plans différents de ceux présentés à l'enquête publique et difficiles à lire.

Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation a été conforme à ce que le conseil municipal avait décidé.

D'autres actions ont été faites. Il est sur que ce type de dossier est toujours difficile à appréhender et que les généralités ne sont pas toujours suffisantes pour bien comprendre l'ensemble des orientations.

Malgré tout je pense que l'information a été suffisante pour que la population puisse s'exprimer.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les modalités de la concertation mises en œuvre pour la révision du PLU sont très largement supérieures, en terme d'information comme de moyens mis à la disposition du public pour recevoir ses observations, aux modalités requises au terme de la jurisprudence. Les services de l'Etat soulignent que les modalités de la concertation ont bien été respectées.

Il est en outre parfaitement normal que les documents composant le PLU évoluent durant la concertation puisque celle-ci est mise en œuvre pendant toute la période d'élaboration du PLU.

- ✚ De manière générale, les personnes qui se sont exprimées ont fait part de leur désapprobation sur la densification de la ville et sur l'augmentation de la population.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est effectivement la volonté des élus de développer la ville en augmentant sa population, en utilisant le foncier disponible pour construire, en procédant à une rénovation urbaine sur le quartier Pasteur par exemple.

Comment se fera cette augmentation de la population, dans quelles conditions urbanistiques et techniques ? c'est toute la question à laquelle la ville pourra et devra trouver des solutions acceptables par tous.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Juvisy-sur-orge doit contribuer à l'effort de production de logements qui sont imposées par les normes supra-communales, notamment celles de l'Etat et du SDRIF qui sont rappelées au rapport de présentation.

Les secteurs dits de développement du PLU s'articulent principalement autour de la gare et du centre ville, les secteurs pavillonnaires et les espaces verts restent préservés.

- ✚ Les plans et le règlement montrent en fait une sous-évaluation du nombre de logements prévus

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le PLU, établi pour une échéance de moyen/long terme, porte obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. L'évolution de ces secteurs se fera sur le long terme. Le rythme de construction présenté s'appuie sur celui observé sur les années passées.

Le nombre de logements prévus n'est donc pas sous-évalué, étant ajouté que le nombre de

logements qui sera effectivement construit dépendra de circonstances, notamment économiques, qui ne relèvent pas du PLU et de la seule initiative de la collectivité.

- ✚ Le PLU proposé ne fait pas état de nouveaux équipements publics, déjà insuffisants, pour accueillir cette nouvelle population. D'autant qu'un certain nombre de sites sont susceptibles de muter sans proposition de rétablissement (CTM, hôpital, caserne de pompiers, parking central, espace Marianne ...) ; il n'y a pas de réserves prévues pour de nouveaux équipements publics.

Commentaire du commissaire enquêteur

Bien entendu les équipements publics sur une ville bien structurée existent. Cependant l'accroissement de la population et la suppression de sites occupés par ces équipements et destinés à la construction, accroîtront le besoin de services.

Il n'apparaît pas dans les documents de réalisations nouvelles ou de réserves foncières pour construire ces équipements.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La lecture qui conduit à penser que l'application de droits à construire entraîne de facto la réalisation d'une opération immobilière est erronée.

Par exemple, les sites qui sont indiqués bénéficient tous depuis de nombreuses années de droits à construire sensiblement équivalents à ceux proposés sans pour autant avoir connu la moindre évolution.

D'autre part ces sites sont pour la plupart des propriétés communales, l'initiative de tout éventuel projet relève de sa seule compétence.

Enfin la programmation qui sera retenue sur les PAPAG aura pour objet de préciser les équipements publics en adéquation avec l'évolution des secteurs concernés tout en s'appuyant sur les structures existantes.

- ✚ Cette densification entraînera des difficultés de circulation et de stationnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réseaux viaires et de transport devront être adaptés à l'évolution des constructions et de la population.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

... les obligations d'une offre nouvelle de logement s'accompagnent aussi d'un dispositif réglementaire qui limite strictement les normes de stationnement.

La problématique de la circulation est aussi le fait d'un flux exogène traversant le territoire juvisien ...

- ✚ Les constructions proposées sont de grand gabarit, de grande hauteur. A titre d'exemple les deux « signaux » avenue d'Estienne d'Orves et Kléber sont refusés, d'autant que cette possibilité de construire est donnée sous forme dérogatoire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme tout aspect dérogatoire, il est ressenti la possibilité pour l'aménageur de passer outre au règlement. C'est cet aspect qui apparaît dans les remarques.

La hauteur des constructions est aussi mise fortement en cause puisqu'il s'agit d'immeubles de grande hauteur, indépendants dans leur implantation et que rien ne justifie ces choix.

- ✚ Il n'apparaît pas sur les plans le maintien des espaces verts actuels et aucune création nouvelle n'est prévue. La population demande le maintien de tous les espaces verts de proximité et leur classement en zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ils ne sont pas classés en zone N en dehors des grands parcs. Ce classement n'est pas indispensable, d'autant qu'il s'agit souvent de petits espaces de proximité, d'espaces de détente et de respiration au sein d'unités urbaines construites. Ces espaces appartiennent à la collectivité et ne peuvent muter que sur décision de cette collectivité.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les espaces verts sont protégés notamment par leur classement en zone N et seront maintenus. L'OAP « trame verte et bleue » contribue également à leur préservation.

- ✚ Le règlement prévu dans les zones pavillonnaires est trop contraignant (construction ou non sur les limites, pas d'abri de jardin, emprise au sol, ...)

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville prendra connaissance des remarques pour en tirer les conclusions pouvant conduire à des modifications du règlement définitif.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La volonté de pérenniser et de conforter le tissu pavillonnaire a été précisé dans la délibération de décembre 2014 engageant la procédure de révision avec comme objectif particulier celui d'éviter le morcellement consécutif à la loi ALUR.

C'est la raison pour laquelle le principe du retrait obligatoire sur une limite séparative latérale est proposé qui nous semble pertinent de conserver.

Pour le reste, il convient de mettre en place les outils réglementaires facilitant la réalisation des constructions nouvelles ou l'évolution des constructions existantes dans le respect des principes et du caractère pavillonnaire des lieux.

Le règlement sera réexaminé et des modifications ou des précisions seront apportées en ce sens.

7.5.2 Observations particulières

- ✚ Il y a deux zones présentées sous forme de PAPAG ; le public s'interroge sur le devenir de ces zones. En effet, les documents mis à disposition sont relativement simplifiés et ne donne pas d'indication sur ce qui pourrait être prévu.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les PAPAG ont pour objet de réserver pendant cinq années la possibilité de monter un projet sur le secteur concerné. Certes les documents présentés ne sont pas aboutis, mais le projet se définira dans le temps et une modification du PLU sera nécessaire pour intégrer ces entités dans un zonage du PLU.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les PAPAG visent à préserver des secteurs qui feront dans l'avenir l'objet d'un projet qui n'est pas encore défini au jour de l'approbation du PLU.

La levée de ces périmètres se fera par procédure d'évolution du PLU qui sera soumise à la concertation.

- ✚ Le stationnement autour de la gare est abaissé à 0,5 place par logement. Le public ne comprend pas cette baisse alors qu'il est impossible de stationner dans cette zone. Les nouveaux logements à construire apporteront de nouveaux véhicules. Comment seront-ils absorbés ?

Commentaire du commissaire enquêteur

La réaction de la population est compréhensible, sachant qu'il est difficile de stationner en zone urbaine dense, et particulièrement autour des stations importantes de transport en commun.

Les normes de stationnement sont conformes aux textes de loi qui régissent le logement social et tout autre logement.

Cependant la ville peut déroger à ces prescriptions en édictant des règles plus adaptées.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Les articles 12 relatifs aux normes de stationnement précisent celles qui relèvent du PLU et celles, qui, relevant de la loi, s'imposent au PLU et à l'autorité compétente en matière de délivrance de permis de construire.

- ✚ Le tracé du tramway n'apparaît pas.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question a déjà été soulevée par les PPA.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le tracé du tramway apparaît dans le diagnostic territorial et en annexe du PLU.

- ✚ La SNCF demande un changement de zonage sur ses propriétés (Condorcet nord de UCV1a à UCV1c, Condorcet sud de UCV1a à UCV1c, secteur Brigade de UCV1a à UCV1b, secteur Mairie de UCV1a à UCV1b).

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question a déjà été soulevée par les PPA.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La réponse a été faite suite à l'avis des PPA.

- ✚ Le règlement fait état de dérogations possibles. Le public considère que cette possibilité devrait être précisée et limitée.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est toute l'ambiguïté de cette prescription.

Evoquer des dérogations suppose que la porte est ouverte à l'arbitraire et aux entorses au règlement du PLU.

Les dérogations doivent être appréciées au coup par coup sans remettre en cause les orientations générales du règlement, mais en tenant uniquement compte de la réalité du site et des contraintes techniques ou urbanistiques qui y sont attaché.

Il conviendrait d'être plus précis et explicite sur ce type d'article.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le principe de la dérogation, qui correspond à la gestion de cas particulier, permet de mieux adapter le projet à son environnement immédiat et d'éviter que l'application stricte de la règle générale s'impose au détriment de la qualité recherchée.

Les dérogations prévues par le PLU correspondent toutes à des cas de figure strictement limités et encadrés.

Observations de secteurs

Maison Sarraut et espace Chenaux

- ✚ La maison de quartier Sarraut et l'espace vert attenant doivent être maintenus. Ces deux espaces sont importants pour la vie du quartier.

Commentaire du commissaire enquêteur

On retrouve la problématique des équipements publics et des espaces de proximité. Ce sont des propriétés communales dont le maintien ou non dépend de la volonté de la commune.

J'ai noté qu'au cours de l'enquête, la ville s'était engagée à laisser ce site en l'état. Cet engagement ne modifie en rien le contenu de l'enquête publique.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La décision de maintenir les équipements existants relève des choix opérationnels qui seront pris par la commune dans une stratégie d'ensemble sachant qu'un classement dans une zone U permet la réalisation d'équipement public.

Espace Marianne

- ✚ La suppression du bâtiment abritant les services municipaux et une banque, et son remplacement par un ensemble de logements, est fortement mise en cause. Ce nouveau bâtiment va dénaturer le centre ville et accroître les difficultés de stationnement dans le secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'aménagement d'une ville doit être fait dans un souci d'équilibre de secteur, dans une vision d'ensemble et dans une cohérence d'urbanisme et architecturale.

Le fait de remplacer un équipement de qualité somme toute médiocre et de le remplacer par une construction autre n'est pas forcément de nature à détruire l'environnement, mais peut au contraire l'améliorer. Le site tel qu'il se présente n'est pas de grande qualité et le projet de réouverture de l'orge qui donnera un visage nouveau à la ville peut être accompagné d'une nouvelle urbanisation.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Il s'agit d'un site important pour la valorisation du centre ville et la réouverture de l'orge. Il s'agira de concevoir un projet qualitatif tout en anticipant une relocalisation des services municipaux. Aucun projet n'est abouti, le devenir de ce site sera déterminé dans le cadre d'une réflexion stratégique globale à l'échelle du centre ville.

Rue d'Estienne d'Orves et avenue de la République

- ✚ Deux problèmes, celui des deux bâtiments hauts et celui du changement de zonage. En effet, la juxtaposition de bâtiments de grande hauteur et de constructions pavillonnaires créeront une image urbaine déséquilibrée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette proposition pose problème sur le plan de l'urbanisme.

La rue d'Estienne d'Orves est un axe important de la ville. Je pense que la construction de deux bâtiments de grande hauteur, plus le maintien d'un petit ensemble pavillonnaire, plus l'existence de bâtiments déjà construits, déséquilibrent le linéaire de cette voie. Je serais plus favorable à maintenir le zonage le long de cette voie en UCV1a. Le front bâti ne serait pas détruit et améliorerait la perspective.

Je pense également que les hauteurs dérogatoires des bâtiments pourraient être sensiblement réduites au regard de l'existant et du règlement proposé dans les nouvelles zones.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Le projet proposé milite pour, d'une part, conserver les pavillons en meulière représentatifs de l'histoire et du patrimoine juvisien, d'autre part assurer l'évolution des 2 petits secteurs qui se posent aux entrées de l'avenue. Les hauteurs permises sur ces deux secteurs ont pour objectif un effet levier pour favoriser leurs mutations pour des opérations qualitatives.

Néanmoins, compte tenu des observations portées lors de l'enquête publique, ces questions seront l'objet d'un réexamen pour une possible évolution du règlement pour la version définitive qui sera soumise pour approbation au Conseil Territorial.

Secteur du centre de loisirs et terrain de sports

- ✚ C'est le point dur relayé par de nombreux riverains des rues avoisinantes en particulier. La réalisation d'un bâtiment important en hauteur et en nombre de logements est fortement refusée, pour des problèmes d'environnement et de voisinage, et pour des raisons techniques liées à la configuration et à la nature du terrain d'assiette.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une part importante des remarques porte sur ce dossier.

Il faut distinguer plusieurs choses.

D'abord la disparition de deux équipements publics, un centre de loisirs et un petit terrain sportif. Cette décision et la possibilité de reconstruction sur un autre site appartient à la ville de Juvisy.

Ensuite il existe des contraintes techniques pour la construction éventuelle d'un bâtiment relativement important si on applique au maximum le règlement de la zone.

Il s'agit d'un site très fermé, en forte déclivité, avec un sol de remblais. Si les techniques de construction peuvent tout permettre, il n'empêche que ce sont toujours des solutions coûteuses préjudiciables à la rentabilité de l'opération.

Enfin il y a toutes les questions environnementales.

L'accès à une nouvelle construction ne pourrait se faire que par la nationale 7. En effet, les rues avoisinantes ne peuvent pas supporter un trafic important compte tenu de leur configuration particulière qui empêche tout accroissement de la circulation automobile. On sait aussi que les entrées – sorties sur un axe important tel que la RN7 suppose des aménagements particuliers qui ne doivent pas perturber la circulation existante et qui n'aggravent pas les difficultés actuelles.

L'environnement général est de type pavillonnaire. La construction d'un bâtiment de hauteur suffisamment importante créera un déséquilibre urbanistique dans ce secteur protégé et qui mérite de le rester . Le paysage urbain s'en verra fortement perturbé.

Ajoutons à cela que cet espace est bien végétalisé, boisé et qu'il donne à la ville un site de respiration qu'il convient de maintenir.

Pour toutes ces raisons je pense que le zonage proposé sur ce site mérite d'être redéfini et sans vouloir supprimer tous droits à construire, doit prendre en considération la réalité de son environnement.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La modification de zonage de ce site est envisagée pour tenir compte des observations portées lors de l'enquête publique.

Néanmoins, il faut noter que l'OAP « trame verte/bleue » impose le principe de la préservation des bords de l'Orge qui s'appliquera sur ce site.

Pour ce qui concerne la végétalisation arbustive, il n'y a pas d'autre possibilité que la conservation qu'elle se développe et concourra à la stabilité du talus de la RN7. D'autre part, l'article 13.2 page 79 précise en disposition particulière un traitement végétal particulier pour ce site qui pourrait être conforté par un repérage graphique à l'OAP « trame verte/bleue ».

Autres observations

La majorité des questions ont été reprises dans le document de synthèse ; ces remarques ont été faites par plusieurs personnes, d'autres par une seule personne (classement de la rue Claude Bernard et boulevard de la Cascade en trame verte, prévoir 2 places de stationnement par pavillon, passage de l'emprise au sol de 60 à 80%, ...).

J'invite la ville de Juvisy à prendre connaissance des ces observations oportées sur le cahier d'enquête et à les prendre en considération avant l'approbation du document définitif.

Observations reprises dans le document de synthèse :

✚ Des observations sur le zonage qui seront reprises dans le rapport ; on peut noter en particulier :

1. La création d'un secteur UM1b le long de la RN7, avec des droits à construire inférieurs à la zone UM1a.
2. La création d'une zone UR2 sur le plateau (rues Gynemer, Albert Sarraut et Gabriel Péri) ; la demande serait de rester à l'ancien PLU.
3. Des propriétés avenue de la République à classer en zone UR1 et pas en UCV1a.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville reste dans ses orientations et estime que ces zonages ne sont pas de nature à pénaliser les riverains et propriétaires.

Je pense que ces modifications n'entraînent pas de bouleversement dans l'aménagement de la ville.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

La hauteur à R+3+C est justifiée compte tenu de la situation particulière en vis-à-vis des parcs et de l'observatoire .

L'avenue Gabriel Péri est l'artère structurante du quartier du Plateau ; un secteur commerçant doit être soutenu pour assurer une petite centralité commerciale de quartier comme précisé dans le PADD. L'application de la zone UR2 a pour objectif d'y répondre.

Pour ce qui concerne les rues Guynemer et Sarraut, ce point sera examiné pour un possible classement en zone UR1 dans la version définitive.

La ville de Juvisy est constituée de secteurs pavillonnaires sur l'ensemble du territoire communal avec pour certains de fortes qualités architecturales à conserver, notamment dans le secteur République/Marceau ce qui a été fortement exprimé lors de la concertation.

- ✚ Des interrogations sur la nature argileuse des terrains : les constructions vont imperméabiliser les sols facilitant les inondations et sur certains secteurs le phénomène de retrait-gonflement des argiles. De plus la nappe phréatique est haute et les sous-sols seront difficiles à réaliser sans travaux lourds.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les constructions nouvelles devront tenir compte de cette contrainte.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

Tout projet doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal.

Les données relatives aux retraits et gonflement sont annexées au PLU. Ils ne constituent pas juridiquement une servitude. Il s'agit d'une information, charge au constructeur de prendre toutes dispositions utiles. Il en est de même pour la présence de la nappe souterraine.

- ✚ Des questions sur des projets à venir :
 1. Devenir de l'école Sainte-Anne ?
 2. Terrain appartenant à EDF ?
 3. Elargissement de la rue Würtz ?
 4. Aménagement de la promenade de l'orge ?
 5. Espaces verts sur le quartier Seine ?
 6. Création de liaisons douces ?
 7. Amélioration des transports ?
 8. Edicter des règles sur la qualité des matériaux ?
 9. Prolongement de l'avenue de la Terrasse vers Athis-Mons ?

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce sont des questions qui sont induites par le dossier PLU mais qui ne sont pas directement traitées dans les documents présentés à l'enquête publique. Les réponses sont bien souvent en dehors du PLU.

Réponse du Maire de Juvisy-sur-orge :

✚ Devenir de l'école Sainte-Anne ?

Un permis de construire a été délivré en 2014 pour la démolition de l'école existante et sa reconstitution au rez-de-chaussée d'un immeuble de 80 logements.

Une nouvelle demande de permis de construire est en cours d'instruction pour la réhabilitation et l'extension de l'école existante avec la réalisation d'un immeuble de logements qui permettra au diocèse le financement de son projet.

✚ Terrain appartenant à EDF ?

La réponse a été donnée à la question posée par l'ABF.

✚ Elargissement de la rue Würtz ?

L'ambition d'élargir la rue Würtz est traduite par un emplacement réservé qui permettra sur le long terme d'aménager un espace public de 13 mètres permettant un stationnement longitudinal et de large trottoir piéton.

✚ Aménagement de la promenade de l'orge ?

Il s'agit d'un projet du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge (SIVOA) d'aménager une promenade sur la conduite existante située dans le lit de la rivière.

✚ Espaces verts sur le quartier Seine ?

Le quartier Seine bénéficie du parc Jean Argeliès et du parc Montessuy.

Le prochain traitement qui sera finalisé courant second semestre 2016 de la promenade du quai Gambetta ainsi que le quai bas de la Seine permettront d'assurer tout type de liaisons douces en retenant un revêtement écologique du type stabilisé ainsi qu'une végétalisation compatible avec le milieu aquatique sur le quai bas.

✚ Création de liaisons douces ?

L'élargissement des chaussées et voiries longeant les voies ferrées et dont les emprises sont réservées permettront d'intégrer tout type de liaisons douces (cycles et piétons aux normes PMR) vers les principaux sites publics ce qui viendra compléter le maillage existant.

✚ Amélioration des transports ?

Le développement et l'amélioration des transports ne relèvent pas de la compétence des collectivités territoriales mais principalement du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Edicter des règles sur la qualité des matériaux ?

Le PLU précise déjà les règles encadrant l'aspect extérieur des constructions. Il est difficile en termes juridiques et urbanistiques d'imposer de manière plus précise certains matériaux, sauf à retirer toute marge de manœuvre pour la conception des nouvelles constructions à édifier.

Prolongement de l'avenue de la Terrasse vers Athis-Mons ?

L'avenue de la Terrasse dessert le lycée Pagnol situé sur le territoire d'Athis-Mons. Un éventuel prolongement ne relève pas des seules compétences des communes.

7.6 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique

L'enquête publique conjointe portant sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques, sur la révision du règlement local de publicité et sur la révision du PLU de Juvisy-sur-orge, s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation du public a été importante, en majeure partie sur la révision du PLU. Une révision de PLU engage la ville pour plusieurs années et tend à traiter toutes les questions d'urbanisme opérationnel. La population doit savoir ce qu'il en est, c'était bien le cas, et doit pouvoir s'exprimer. Si l'on en juge par le nombre de pages des registres, on pourra constater qu'il n'y a pas eu de problème de ce côté. Les permanences ont fonctionné à plein et de nombreux courriers ou participations écrites ont été intégrés dans ces registres.

De nombreuses remarques, observations ont été portées sur les registres d'enquête publique. C'est le côté positif de l'enquête publique. Toutes ces observations ont fait l'objet d'un commentaire de ma part et d'une réponse de la ville.

Les conclusions motivées figurent au chapitre 8, annexé 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 Robin REDA, Maire et Madame Bénédicte HURIEZ, Maire-Adjointe à l'urbanisme, leurs collaborateurs pour leur accueil, Monsieur Alain MATHIEU Directeur des Services Techniques, et plus particulièrement Monsieur Jacques LEGENDRE chef du service aménagement urbain qui m'a bien épaulé dans ma mission.

Le présent document a été établi en 4 exemplaires :

- ✓ Un exemplaire transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles
- ✓ Un exemplaire transmis à la Ville de Juvisy-sur-orge (format papier et format électronique)
- ✓ Un exemplaire transmis à l'Etablissement Public Territorial 12, Grand-Orly / Val-de-Bièvre / Seine-Amont
- ✓ Un exemplaire conservé par le commissaire enquêteur

Brétigny-sur-Orge le 23 juin 2016

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne
Commune de Juvisy-sur-orge



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Modification des périmètres de protection des Monuments
Historiques
Révision du Règlement Local de Publicité
Enquête publique du 11 avril au 17 mai 2016

CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 23 juin 2016

8 Conclusions motivées - avis du commissaire enquêteur

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

8.1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Juvisy-sur-orge dispose d'un PLU approuvé depuis l'année 2004. Il a été modifié deux fois et n'a jamais été révisé, il s'agit donc de la première révision.

La délibération du conseil municipal du 02 décembre 2014 a fixé les objectifs de cette révision.

- ✓ *Renforcer l'attractivité de la Ville et la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville, redynamiser le tissu économique local avec une attention particulière sur le cœur de ville,*
- ✓ *Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées de réhabilitation, de restructuration et d'amélioration de l'espace public ,*
- ✓ *Valoriser les atouts, les richesses et les potentialités de l'environnement local dans un projet durable de territoire, participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements et à la qualité de l'habitat au regard du cadre de vie et des capacités actuelles et futures des services publics d'accompagnement,*
- ✓ *Décliner et traduire localement les récentes réformes législatives et réglementaires tout en assurant les conditions de préservation et d'évolution maîtrisée du patrimoine traditionnel et historique de Juvisy, notamment les secteurs pavillonnaires, développer une signature urbaine de qualité, innovante et adaptée, respectueuse des objectifs de durabilité,*
- ✓ *Anticiper, accompagner et optimiser les retombées potentielles des grands projets structurants de transport collectif impactant le territoire (grand pôle intermodal de la gare de Juvisy-sur-orge, prolongement du tramway T7 depuis Athis-Mons, projet du Conseil Général d'un transport collectif bus en site propre entre Evry/Corbeil et Orly),*
- ✓ *Positionner la Ville de Juvisy dans la future architecture intercommunale en cours de réflexion, intégrer le nouveau contexte métropolitain et anticiper sur les effets directs et indirects sur le territoire communal.*

Parallèlement, la ville de Juvisy-sur-orge a décidé de prescrire la révision du Règlement Local de Publicité (RLP), approuvé en 1989/1990 et a fixé les objectifs par délibération du conseil municipal du 02 décembre 2014

- ✓ *Renforcer l'attractivité de la Ville et la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville,*
- ✓ *Redynamiser le tissu économique local,*
- ✓ *Proposer un cadre qualitatif de l'intégration des enseignes dans le patrimoine bâti diversifié,*
- ✓ *Assurer une lisibilité des vitrines commerciales,*
- ✓ *Valoriser les atouts, les richesses et les potentialités de l'environnement local dans un projet durable du territoire,*
- ✓ *Assurer un meilleur suivi des implantations des enseignes,*

- ✓ *Décliner, traduire et adapter localement les dispositions introduites par la loi ENE.*

Enfin la ville de Juvisy-sur-orge a décidé de procéder à la modification du périmètre de protection des Monuments Historiques, sur proposition du STAP 91 en date du 23 décembre 2015. La délibération du conseil municipal du 04 février 2015 a fixé les objectifs suivants :

- ✓ *L'objectif est de réduire sensiblement les secteurs de la commune assujettis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'occasion de toutes demandes de permis de construire, tout en maintenant son intervention sur les enjeux patrimoniaux et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.*

8.1.2 Déroulement de l'enquête publique

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision n°E16000012/78 du Tribunal Administratif du 17 février 2016.

L'arrêté de l'Etablissement Public Territorial 12, n°2016_0001 du 21 mars 2016 a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 37 jours consécutifs, du lundi 11 avril au mardi 17 mai 2016, à la mairie de Juvisy-sur-orge, Espace Marianne, 25 Grande Rue à Juvisy-sur-orge.

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 les registres prévus à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie, siège de l'enquête.

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 5 permanences qui ont eu lieu les :

- ✓ Mardi 12 avril 2016 de 16h00 à 19h00
- ✓ Samedi 16 avril 2016 de 9h00 à 12h00
- ✓ Mercredi 04 mai 2016 de 9h30 à 12h00
- ✓ Mardi 10 mai 2016 de 14h00 à 17h00
- ✓ Mardi 17 mai 2016 de 16h00 à 19h00

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.

8.1.3 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 24 mars et 14 avril 2016 et « Le Parisien » les 23 mars 13 avril 2016. Ces insertions sont parues au chapitre des annonces légales et ont respecté le délai légal de parution.

La commune de Juvisy-sur-orge a affiché cet avis en divers points de la ville et un certificat d'affichage a bien été établi, pour attester de la conformité de l'affichage.

D'autres initiatives ont été prises par la ville pour améliorer l'information du public (petite exposition, affiche complémentaire à l'affiche légale, site internet, bulletins municipaux).

Les mesures de publicité et d'information de la population mises en œuvre ont été suffisantes pour permettre à chacun de s'exprimer sur les trois dossiers soumis à enquête publique.

DOSSIER RLP

8.2 Révision du Règlement Local de Publicité

8.2.1 Synthèse de l'avis global du public et des PPA

Il y a peu d'observations, elles émanent essentiellement des organismes professionnels. Le public, au nombre de deux, a soit donné un accord, soit fait une observation à prendre en compte dans le dossier de révision du PLU.

Une synthèse des remarques a été établie et transmise au maître d'ouvrage le 24 mai 2016 qui a répondu le 13 juin 2016 par courrier et par messagerie électronique.

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

8.2.2 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête de 37 jours consécutifs et après avoir analysé le dossier et l'ensemble des observations :

Je considère que toutes ces observations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Les réserves portant sur la forme seront prises en compte dans la version définitive soumis à l'approbation du conseil municipal. Il s'agit souvent de corrections qui ne prêtent pas à conséquence.

Sur le fond, les remarques sont en fait des nouvelles propositions de rédaction qui devront être appréciées par la ville.

La remarque faite par la DDT mérite une attention particulière. Les articles 15 et 16 du règlement qui introduisent une distance minimale entre deux installations de publicité, peuvent conduire à une situation « d'abus de position dominante ». La ville devra vérifier juridiquement le contenu de cette remarque.

Pour toutes les autres questions soulevées, je laisse le soin à la ville de modifier ou pas la version définitive du document. Ce sont des observations qui ont toutes un impact sur l'environnement et sur la qualité de la ville ; il appartient à la ville de les considérer ou de les refuser, en accord avec ses objectifs et ses orientations et en cohérence avec le PLU en révision.

Un point cependant a attiré mon attention, celui de l'extinction de la publicité lumineuse. Je pense que cette règle telle qu'elle est édictée est un peu rigide et peut être légèrement et facilement modifiée sans remettre en cause l'objectif de préserver l'observatoire d'une pollution lumineuse.

8.2.3 Conclusions du commissaire enquêteur

Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la Commune de Juvisy-sur-orge,

Après avoir étudié le dossier et échangé avec la ville,

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

Après avoir pris connaissance des remarques du public, peu nombreuses,

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 de Juvisy-sur-orge,

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 révision du règlement local de publicité contient l'essentiel des informations nécessaires pour que le public soit bien informé 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 et les lettres annexées au registre d'enquête,

Considérant que la majorité de ces observations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que la ville s'engage à les étudier et éventuellement à modifier le règlement,

J'émet un avis favorable à la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Ville de Juvisy-sur-orge dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

Je n'émet ni réserve, ni recommandation sur ce projet. Je demande à la ville de tenir compte des avis que j'ai pu donner dans le paragraphe 8.2.2 du présent rapport.

DOSSIER PERIMETRES DE PROTECTION MH

8.3 Modification des périmètres de protection MH

8.3.1 Synthèse de l'avis global du public

Le public s'est peu déplacé sur ce dossier. Les observations portant précisément sur le dossier n'ont pas d'effet significatif sur les propositions des nouveaux périmètres

Elles portent sur les conséquences du périmètre, mais dans un souci d'interdire les constructions de grande hauteur, ce qui d'ailleurs n'est pas forcément une sujétion. Et puis il reste les remarques qui ont trait à la révision du PLU et qui ont été ajoutées sur le dossier concerné.

8.3.2 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête de 37 jours consécutifs et après avoir analysé le dossier et l'ensemble des observations, je considère qu'il n'y a pas dans les observations d'éléments susceptibles de remettre en cause la proposition des périmètres proposés.

Les nouveaux périmètres allègent sensiblement les contraintes pour la constructibilité, et correspond mieux à la réalité du terrain, que l'application d'un rayon de 500 mètres fixé arbitrairement.

8.3.3 Conclusions du commissaire enquêteur

Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la Commune de Juvisy-sur-Orge,

Après avoir étudié le dossier et après avoir visité les sites faisant l'objet de la protection,

Après avoir pris connaissance des remarques du public, peu nombreuses,

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 de Juvisy-sur-orge,

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 des périmètres de protection des monuments historiques contient l'essentiel des informations nécessaires pour que le public soit bien informé 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,

Considérant que la majorité de ces observations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

J'émet un avis favorable à la modification des périmètres de protection des monuments historiques de la Ville de Juvisy-sur-Orge dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

Je n'émet ni réserve ni recommandation sur ce projet.

DOSSIER REVISION DU PLU

8.4 Révision du PLU

8.4.1 Synthèse de l'avis global du public et des PPA

Douze personnes publiques associées ont donné un avis sur le projet de révision du PLU. Certaines observations portent sur la forme (prise en compte de plans de servitude, intégration de règlements, ...) et seront prises en considération lors de l'élaboration du document définitif.

Les deux principales remarques proviennent de la Préfecture/DRAC et la SNCF.

Pour la première il est demandé à la ville de respecter l'environnement quand le projet sur le site 18 avenue de la terrasse sera à l'étude et en réalisation. Le plan masse fait apparaître une hauteur plus importante que les bâtiments environnants.

La SNCF quant à elle, demande un changement de zonage pour ses propriétés qu'elle souhaite valoriser.

Le public s'est beaucoup exprimé.

On y retrouve des questions de forme, des questions privées, des petites modifications qui devront être appréciées par la ville, mais aussi et surtout des sujets lourds abordés par un grand nombre de personnes.

Chaque remarque a été consignée à la ville qui a fourni une réponse (confer article 7.5 du rapport).

Les remarques particulières sont multiples et portent aussi bien sur des demandes de changement de zonage, que sur des informations sur un projet, ou bien encore sur le devenir d'équipements publics comme que les espaces verts particulièrement.

Les remarques générales sont de plusieurs types :

- ✓ Densification générale de la ville, hauteurs des constructions trop importantes,
- ✓ Manque d'espaces réservés pour les équipements publics, suppression des espaces verts,
- ✓ Problèmes de circulation et de stationnement,
- ✓ Interrogation sur les possibilités de dérogation et sur les zones des hauteurs dérogatoires,
- ✓ Manque de précisions sur les deux zones PAPAG.

Les sujets récurrents et qui ont fait l'objet d'un grand nombre d'annotations dans les registres d'enquête sont au nombre de quatre :

- ✓ Incohérence de zonage rues d'Estienne d'Orves et Avenue de la République,
- ✓ Suppression du centre de loisirs et du terrain de sport, constructibilité du site,
- ✓ Suppression de l'espace Marianne,
- ✓ Suppression de la maison Sarraut et de l'espace Chénaux.

8.4.2 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête de 37 jours consécutifs et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet du PLU de Juvisy-sur-orge, je considère que :

8.4.2.1 Sur les remarques de la DRAC

Je partage assez bien les remarques que fait la DRAC sur le plan masse 18 avenue de la terrasse. Ce quartier est essentiellement pavillonnaire ; il comprend le parc paysager des Grottes qui doit être protégé dans son environnement.

Je partage également la demande qui est faite de limiter la hauteur à l'existant de la partie nord de la Grande Rue, la rue Piver. Ces deux rues comme l'indique la DRAC témoignent du passé de la commune.

8.4.2.2 Sur les remarques de la SNCF

Les remarques faites par la SNCF seront reprises dans le cadre des études menées sur le périmètre de PAPAG. Le projet prendra en compte la demande de la SNCF en concertation avec elle.

8.4.2.3 Sur les remarques particulières

Les questions sont surtout des demandes de renseignements sur les projets à venir ou sur un thème général.

J'ai dans l'analyse des observations fait état de mon avis et de la réponse de la ville.

Ces observations n'ont pas d'effet direct sur le projet de révision du PLU.

La ville prendra en compte ces remarques pour l'établissement du document définitif.

Deux remarques plus particulières demandent un développement plus détaillé :

Sur le zonage

Certaines personnes demandent des explications quant au changement de zonage. Il s'agit de points très particuliers que la ville devra étudier et reporter si besoin dans le document définitif. Ces modifications de zonage s'appuient sur des démonstrations, qui peuvent être refusées, mais elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Sur la problématique des terres argileuses et le phénomène retrait/gonflement

C'est un problème connu, en particulier dans la région. Chaque construction devra respecter les règles et en particulier le règlement d'assainissement intercommunal. Les constructeurs devront tenir compte de la présence à un niveau haut de la nappe phréatique.

Cette contrainte ne peut pas interdire la construction.

8.4.2.4 Sur les remarques générales

Sur la densification générale de la ville et la hauteur des constructions trop importantes

Il est vrai que la volonté affichée de la ville est d'augmenter sa population et en conséquence de permettre des constructions sur des sites disponibles et avec des volumes plus importants que ce qui était inscrit dans le PLU précédent.

La ville précise dans sa réponse que « les secteurs dits de développement du PLU s'articulent principalement autour de la gare et du centre ville, les secteurs pavillonnaires et les espaces verts restent préservés ».

C'est à la fois vrai et un peu faux. Vrai si on considère que la majorité des nouvelles constructions se fera dans le périmètre PAPAG et en centre ville, mais aussi un peu faux puisque les zonages sur le territoire communal sont légèrement modifiés, y compris dans des zones pavillonnaires et peuvent admettre, qui, un niveau supplémentaire, qui, un étage en retrait, ...

Je peux comprendre l'amertume et la colère de la population qui souhaite maintenir son environnement, mais la ville est dans son droit. La compétence urbanisme lui appartient et ses objectifs sont conformes aux orientations nationales et régionales.

C'est le choix de la ville de vouloir densifier son territoire, ce choix s'impose à l'ensemble de la population, s'il ne met pas en cause l'intérêt général.

Sur le manque d'espaces réservés pour les équipements publics et la suppression des espaces verts

Il n'y a pas d'espaces réservés pour de nouveaux équipements publics. Il faut savoir que la ville n'a pas l'obligation de créer telle ou telle structure, sauf en ce qui concerne le secteur scolaire élémentaire en fournissant des locaux suffisants et adaptés pour l'éducation.

Là encore, la décision de supprimer un équipement, d'en construire un nouveau, ne dépend que de la municipalité, qu'il s'agisse d'équipements construits ou d'espaces verts. Ce sont des propriétés communales dont « l'initiative de tout éventuel projet relève de sa seule compétence ».

Il est regrettable qu'aucun projet nouveau n'apparaisse dans le projet de révision du PLU, je note cependant que « la programmation qui sera retenue sur les PAPAG aura pour objet de préciser les équipements publics en adéquation avec l'évolution des secteurs concernés tout en s'appuyant sur les structures existantes ».

Sur les problèmes de circulation et de stationnement

Il est évident que la réalisation de programmes immobiliers entraînera un afflux de circulation locale et de stationnement.

Pour ce qui concerne la circulation, la ville n'est pas la seule engagée dans cette problématique. Il faut distinguer la circulation locale, de desserte, et la circulation de transit. La Région Parisienne est engorgée par cette circulation de transit par manque de grands équipements routiers et par des transports en commun déficients et non adaptés à la croissance des déplacements, en particulier domicile/travail.

Les villes offrent bien souvent sans le vouloir des parcours alternatifs aux réseaux principaux, permettant peu ou prou d'éviter les grandes difficultés. C'est un problème réel qui ne peut être solutionné ou à tous le moins réduit par l'ensemble des collectivités agissant sur le territoire.

Le stationnement est lui sous l'autorité de la ville. Dans le cas précis de cette révision du PLU, la ville respecte les normes en vigueur, en proposant notamment 0,5 place par logement social autour des lieux de transport en commun.

Certes les textes sont respectés, il n'en demeure pas moins que le stationnement est un vrai problème dans les zones denses et aux points particuliers que sont les accès aux transports en commun.

Je pense que cette règle nationale peut faire l'objet d'une attention particulière de la ville qui peut très bien revenir à au moins 1 place par logement.

Interrogation sur les possibilités de dérogation et sur les zones de hauteurs dérogatoires

Certaines dérogations sont possibles, comme par exemple l'implantation des constructions sur les limites séparatives (article 7 du règlement).

Cette possibilité est offerte lorsqu'elle est nécessaire pour préserver l'harmonie architecturale, compte tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet ou des implantations des constructions existantes voisines.

Toute dérogation est sujette à caution et les observations de la population sont recevables. Ces dérogations ne sont pas suffisamment cadrées pour être acceptées. Une meilleure rédaction, moins générale, plus précise sur les cas possibles me semble nécessaire et utile.

Pour ce qui concerne le plan masse des hauteurs dérogatoires, les précisions sont données par la hauteur possible des bâtiments. J'en prends acte, en signifiant, qu'à mon sens, les hauteurs proposées ne me semblent pas correspondre à l'environnement proche et paraissent non appropriées.

Sur le manque de précisions sur les deux zones PAPAG

Effectivement la demande du public est de savoir ce qui peut être fait sur ces espaces. Il n'y a pas de réponse connue à ce jour, seules des orientations sont données à titre d'information.

Les projets seront travaillés et montés dans le temps, puis soumis à enquête publique dans le cadre d'une modification du PLU.

8.4.2.5 Sur les sujets récurrents

Sur l'incohérence de zonage rues d'Estienne d'Orves et Avenue de la République

Deux zones distinctes cohabitent, la zone UR1 classée pavillonnaire et la zone UCV1a admettant des immeubles. La rue d'Estienne d'Orves est un axe important de la ville ; la juxtaposition des deux zonages va créer une rupture du front bâti, préjudiciable à la qualité de la voie. De plus il y a de part et d'autre de la zone pavillonnaire des bâtiments à hauteur dérogatoire qui amplifieront encore cette distorsion de la perspective. Je suis pour le rétablissement du PLU actuel qui, sauf erreur, autorisait le long de la voie les immeubles de

hauteur moyenne. La bande classée en zone pavillonnaire bordant la rue devrait être classée en zone UCV1a.

Pour l'avenue de la République, il reste un petit quadrilatère classé en UR1 qui lui aussi pourrait être classé en UCV1a.

Sur la suppression du centre de loisirs et du terrain de sport et la constructibilité du site

Je reprends ce que j'ai déjà écrit dans les paragraphes précédents. La configuration du site n'est pas favorable à la réalisation d'un ensemble immobilier de grande importance.

C'est un terrain pratiquement inaccessible, sauf à emprunter les voies de la zone pavillonnaire ; c'est un terrain de remblais, en pente et qui nécessiterait des solutions techniques lourdes ; c'est un terrain boisé qui isole les zones d'habitat du bruit de la nationale 7 ; c'est enfin un espace de respiration pour le quartier et à usage des enfants et des jeunes.

Je ne suis pas favorable au classement de ce terrain en zone UCV1a.

D'autres solutions devront être recherchées, des solutions plus simples, plus harmonieuses, plus en liaison avec le secteur environnant.

Sur la suppression de l'espace Marianne

L'espace Marianne est un bâtiment à usage de services, publics et bancaires. Les droits à construire sur ces espaces offrent la possibilité de supprimer ce bâtiment et de réaliser une nouvelle opération. Un document faisant état d'une possible réalisation a été diffusé par la ville. Il montre une image de ce que pourrait être un nouvel aménagement.

La ville répond qu'aucun projet n'est abouti et qu'elle souhaite concevoir un projet qualitatif tout en anticipant une relocalisation des services municipaux.

Je n'ai pas d'opposition formelle à cette orientation, la ville devra veiller à ce que cette urbanisation mette bien en valeur le centre ville et la réouverture de l'orge.

Sur la suppression de la maison Sarraut et de l'espace Chénaux

C'est une nouvelle fois la problématique de l'ensemble des équipements publics. Ce sont des propriétés communales dont seule la ville peut disposer. Je conçois que ces équipements sont utiles pour la vie du quartier, mais la ville peut faire un autre choix.

Je l'ai déjà indiqué dans le corps du rapport (paragraphe 7.5.2), un courrier de Monsieur le Maire a été envoyé aux riverains précisant que cet équipement resterait en place.

Ce courrier n'est pas une pièce du dossier d'enquête publique ; il engage la ville, mais ne modifie pas le zonage et le règlement du secteur.

8.4.3 Conclusions du commissaire enquêteur

Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la Commune de Marcoussis,

Après avoir étudié le dossier et échangé avec le Maître d'ouvrage, après avoir visité les lieux et particulièrement les sites faisant l'objet des principales observations,

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

Après divers entretiens avec les élus et le service urbanisme de la ville,

Après avoir reçu en mairie de Juvisy-sur-orge, au cours de 5 permanences de 3 heures, un public très nombreux venu consulter le dossier du projet de révision du PLU de leur commune, et demander des explications au commissaire enquêteur,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations annotées sur les registres, ou déposés en mairie et annexés, ou reçus par courrier et enregistrés,

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 de Juvisy-sur-orge,

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 révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Juvisy-sur-orge contient l'essentiel des informations nécessaires pour que le public soit bien informé 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 :

C'est une enquête classique portant sur une révision de PLU. Elle a, et ce n'est pas fréquent, amené énormément de public à s'intéresser à ce nouveau projet.

Bien entendu il y a les réactions particulières qui ne portent pas sur l'ensemble du projet et qui ne concernent que la propriété privée.

Et il y a les réactions plus générales sur les orientations et les objectifs de la ville, en premier lieu la densification de la ville, qui se traduit par un sentiment global négatif ou par le refus de certaines opérations susceptibles d'affecter l'environnement d'une partie de la population.

J'ai essayé de donner mon avis sur ce projet, en restant objectif et en ne remettant pas en cause les choix de la ville. Le commissaire enquêteur ne doit pas faire part de ses propres sentiments sur ce que décide la ville en matière d'urbanisme.

C'est un projet ambitieux, qui modifiera le visage de la ville, et qu'une partie de la population qui a choisi de vivre à Juvisy remet en question.

Je ne peux pas tenir compte de cette position, la compétence urbanisme appartient à la ville qui fait ses choix en matière d'aménagement.

Le commissaire enquêteur a la possibilité de donner un avis sous 3 formes, un avis favorable, un avis défavorable ou un avis favorable sous réserves.

Je ne peux pas donner un avis favorable compte tenu des vraies questions qui ont été posées.

Je ne peux pas donner un avis défavorable sans remettre en cause les options qui ont été prises par la ville. L'argument de densification n'est pas recevable pour donner ce type d'avis au projet et les autres arguments présentés ne sont pas suffisamment pertinents et justifiés pour amener à un avis défavorable.

Dans ces conditions,

J'émet un avis favorable sous réserves à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Juvisy-sur-Orge dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

Réserves

Elles sont au nombre de 6 (six)

Première réserve

Le plan masse 18 avenue de la terrasse doit être retravaillé en prenant en compte les remarques de la DRAC, dans un souci de protection de l'environnement. Un projet commun Ville/DRAC devra être élaboré satisfaisant l'ensemble des parties.

Deuxième réserve

Les normes de stationnement sur le centre ville et le secteur de la gare devront être revues, en accord avec les services de l'Etat.

Troisième réserve

Les dérogations éventuelles au règlement devront être précisées et lisibles. Une nouvelle écriture est nécessaire.

Quatrième réserve

Les hauteurs dérogatoires inscrites sur le plan masse joint au projet de révision du PLU sont importantes et pourront être revues.

Cinquième réserve

Le classement en zone UCV1a du centre de loisirs actuel et de l'espace sportif devra être revu dans un souci d'équilibre du quartier, et en tenant compte des contraintes du site.

Sixième réserve

Le zonage le long de la rue d'Estienne d'Orves devra être étudié à nouveau, pour laisser la place à un front bâti.

Recommandations

Je voudrais faire quelques recommandations (la recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées, et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération par les maîtres d'ouvrage et/ou les autorités concernées).

Première recommandation

Toutes les observations n'ont pas été reprises dans le détail, que ce soit soit dans le document de synthèse ou dans le présent rapport. Je demande à la ville d'en prendre connaissance, de les apprécier et de modifier si nécessaire le dossier définitif qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal et du conseil de l'EPT12.

Deuxième recommandation

Compte tenu de l'affluence du public sur cette enquête et compte tenu des remarques faites sur l'information et la concertation, je recommande vivement au maître d'ouvrage de présenter les projets en cours ou à venir à la population, en particulier l'aménagement retenu pour les zones PAPAG (concertation ne veut pas dire approbation, mais information et compléments des dossiers par les observations exprimées).

Certes il n'y a pas d'obligation, mais l'information préalable permet d'établir des documents satisfaisants, et il s'agit aussi d'une bonne pratique de la démocratie.

Troisième recommandation

La DRAC a fait des observations sur le plan masse 18 avenue de la terrasse, je l'ai reprise dans les réserves. Je suis aussi pour que la ville travaille en collaboration avec la DRAC pour fixer une hauteur des bâtiments acceptable sur la partie nord de la Grande Rue.

Brétigny-sur-Orge le 23 juin 2016

Serge CRINE

Commissaire enquêteur