

Département de l'Essonne

Commune de Crosne



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne

Enquête publique du 28 janvier au 28 février 2025

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 mars 2025

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	9
1.1	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
1.2	LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9
1.3	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
2	GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
2.2	PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	14
2.3	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU	16
2.3.1	Les choix pour l'établissement du PADD.....	16
2.3.2	Les OAP	19
2.3.3	Délimitation des zones et dispositions réglementaires	21
2.3.4	Les autres dispositions graphiques	23
2.3.5	Impact du projet sur l'environnement.....	24
2.3.6	Articulation avec les autres documents d'urbanisme.....	25
2.4	LE MAITRE D'OUVRAGE.....	26
2.5	LA CONCERTATION PREALABLE.....	26
3	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	27
3.1	REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECES 1 A 3)	28
3.2	PIECES ADMINISTRATIVES (PIECES 2)	28
3.2.1	Délibération du 08 février 2022 (pièce 2.1)	28
3.2.2	Délibération du 11 mars 2024 (pièce 2.2).....	28
3.2.3	Délibération du 24 juin 2024 (pièce 2.3)	28
3.2.4	Délibération du 24 juin 2024 (pièce 2.4)	28
3.2.5	Arrêté n°3/2025 du 06 janvier 2025 (pièce 2.5).....	28
3.3	DOSSIER TECHNIQUE (PIECES 3)	28
3.3.1	Résumé non technique (pièce 3.1)	28
3.3.2	Rapport de présentation (pièce 3.2).....	29
3.3.3	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 3.3)	29
3.3.4	Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.4)	29
3.3.5	Règlement (pièce 3.5)	30
3.3.6	Annexes (pièces 3.6)	30
3.3.7	Plan des servitudes d'utilité publique (pièce 3.7)	30
3.3.8	Plan des voies classées bruyantes (pièce 3.8)	31
3.3.9	Plan de zonage (pièce 3.9)	31
3.4	BILAN DE LA CONCERTATION (PIECES 4)	31
3.5	AVIS DES PPA (PIECE 5)	31
3.5.1	ARS – Agence Régionale de Santé Ile-de-France (pièce 5.1)	31
3.5.2	GRT gaz (pièce 5.2).....	31
3.5.3	CDPENAF (pièce 5.3).....	31
3.5.4	Ile-de-France Mobilités (pièce 5.4)	31
3.5.5	Préfecture de l'Essonne – DDT (pièce 5.5)	32
3.5.6	Département de l'Essonne (pièce 8.9.6)	32
3.5.7	Conseil Régional Ile-de-France (pièce 5.7).....	32
3.5.8	SAGE de l'Yerres (pièce 5.8)	32
3.6	AVIS DE LA MRAE ET REPONSE DE LA COMMUNE (PIECES 6)	32
3.6.1	Avis de la MRAe (pièce 6.1)	32
3.6.2	Mémoire en réponse à la MRAe (pièce 6.2).....	32
3.7	PUBLICATION DANS LES JOURNAUX (PIECES 7).....	32
	PIECES COMPLEMENTAIRES	32

4	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	33
4.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	33
4.2	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	33
4.2.1	Contact avec le maître d'ouvrage	33
4.2.2	Arrêté municipal	33
4.2.3	Dates et durée de l'enquête publique	33
4.2.4	Visa des dossiers et des registres	33
4.2.5	Documents mis à la disposition du public.....	33
4.2.6	Réception du public par le commissaire enquêteur.....	34
4.2.7	Visite des lieux	34
4.3	INFORMATION DU PUBLIC.....	34
4.3.1	Affichage réglementaire.....	34
4.3.2	Annonces légales	35
4.3.3	Autres informations du public / autres moyens de publicité	35
4.3.4	Réunion publique	36
4.3.5	Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête	37
4.3.6	Prolongation de l'enquête.....	37
4.4	CLOTURE DE L'ENQUETE	37
4.4.1	Clôture du registre	37
4.4.2	Réunion de fin d'enquête.....	37
4.4.3	Procès-verbal de synthèse des observations	37
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	38
5.1	LES OBSERVATIONS DE LA MRAE	38
5.2	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	44
5.2.1	ARS – Agence de Santé Ile-de-France.....	44
5.2.2	GRT gaz	46
5.2.3	CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles	46
5.2.4	Ile-de-France Mobilités	47
5.2.5	Préfecture de l'Essonne - DDT.....	48
5.2.6	Département de l'Essonne	50
5.2.7	Région Ile-de-France	52
5.2.8	SAGE de l'Yerres	53
5.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	55
5.3.1	La concertation	56
5.3.2	L'urbanisation	58
5.3.3	La déchetterie et le zonage UE.....	62
5.3.4	Les autres observations	62
5.4	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	64
6	CONCLUSIONS MOTIVEES – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	67
6.1	RAPPEL SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	67
6.1.1	Objet de l'enquête publique	67
6.1.2	Déroulement de l'enquête publique.....	67
6.1.3	Information du public	68
6.1.4	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	68
6.2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS	68
6.2.1	Remarques générales sur l'enquête publique	68
6.2.2	Remarques sur l'avis de la MRAe.....	69
6.2.3	Remarques des PPA	69
6.2.4	Remarques du public.....	70
6.3	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	71

6.3.1	Sur l'enquête publique	71
6.3.2	Avis du commissaire enquêteur	72
6.3.3	Réserves et recommandations	73
7	ANNEXES	77
7.1	ANNEXE 1	78
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 FEVRIER 2022	78
7.2	ANNEXE 2	84
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 MARS 2024	84
7.3	ANNEXE 3	89
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2024 (1)	89
7.4	ANNEXE 4	93
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2024 (2)	93
7.5	ANNEXE 5	98
	ARRETE MUNICIPAL N° 3/2025 DU 06 JANVIER 2025	98
7.6	ANNEXE 6	103
	DECISION DE LA MRAE DU 23 OCTOBRE 2024 – LISTE DES RECOMMANDATIONS	103
7.7	ANNEXE 7	105
	DECISION N°E24000082/78 DU 18 DECEMBRE 2024 DE MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES	105
7.8	ANNEXE 8	107
	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	107

Département de l'Essonne

Commune de Crosne



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne

Enquête publique du 28 janvier au 28 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 mars 2025

1 Préambule

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Crosne, dans le département de 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 révision du PLU est fixée par le code de l'urbanisme, articles L153-31 à L153-35 et les articles R153-11 et R153-12.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-31 :

« Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

5° Soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée. »

Le projet de révision du PLU est soumis à une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants.

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-1 :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-2 :

« I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - (Abrogé).

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence. »

Le conseil municipal de la ville de Crosne a délibéré le 08 février 2022 pour prescrire le lancement de la procédure de révision du plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le conseil municipal de la ville de Crosne a délibéré le 11 mars 2023 pour prendre acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le conseil municipal de la ville de Crosne a délibéré le 24 juin 2024 pour approuver le bilan de la concertation et pour arrêter le projet de révision du PLU.

La procédure de révision prévoit que les dispositions proposées font l'objet d'un examen des Personnes Publiques Associées (PPA) (articles L132-7 et L132-9 du CU). Les avis donnés par les PPA sont annexés au dossier d'enquête publique.

En application des articles L104-1 à L104-8 et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L104-1 :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales. »

Dans ce cadre, la commune de Crosne, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale après le conseil municipal du 24 juin 2024, qui en a accusé réception le 03 juillet 2024 et qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 02 octobre 2024.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article R104-23 :

« L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »

Enfin, la révision du PLU est soumise à concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis avant l'enquête et pendant l'enquête est approuvé par le conseil municipal de la commune.

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

- ✓ Le Code Général des Collectivités Territoriales
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- ✓ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain dite « SRU »
- ✓ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et réformant le régime des enquêtes publiques
- ✓ Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- ✓ L'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- ✓ Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- ✓ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et pour un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR »
- ✓ L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre I du Code de l'Urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU

2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

2.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Crosne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2005 et qui a fait ensuite l'objet de plusieurs modifications :

- Modification n°1 le 16 octobre 2006
- Modification n°2 11 octobre 2010
- Modification n°3 le 27 juin 2011
- Modification n°4 le 16 décembre 2013
- Modification n°5 le 09 février 2016
- Modification n°6 le 26 juin 2018
- Modification n°7 le 22 juin 2021

Considérant la nécessité de mettre le document d'urbanisme communal en compatibilité :

- Avec les évolutions législatives récentes, ainsi qu'avec plusieurs documents supra-communaux,
- Avec la prise en compte des derniers schémas régionaux,
- Avec l'intégration de la nouvelle organisation du règlement.

Le conseil municipal de la ville de Crosne a décidé, par délibération du 08 février 2022, de prescrire la mise en révision du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de la concertation.

Les objectifs de la révision ont été précisés dans cette délibération :

- Traduire dans le PLU les orientations des documents supra-communaux et les évolutions législatives récentes (lois Grenelle I et II, ALUR, SDRIF, etc.),
- Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux du patrimoine bâti et paysager,
- Maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires,
- Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux,
- Préserver le cadre de vie,
- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de la commune,
- Prendre en compte les nouveaux besoins en matière d'équipements publics et notamment les écoles.

Tous ces objectifs ont été repris et déclinés dans l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique.

2.2 Présentation de la commune

Les éléments ci-dessous proviennent essentiellement du site « wikipedia », il conviendra pour plus de détails et d'information de se reporter au document « rapport de présentation - diagnostic territorial et état initial de l'environnement » qui fait partie du dossier d'enquête publique.

La commune de Crosne est située dans la région naturelle de la Brie française, au nord-est du département de l'Essonne, en région Ile-de-France, à environ 20 kilomètres au sud-est de Paris. En 2022, la commune comptait 9 606 habitants (INSEE) pour une superficie de 248 ha.



Situation géographique de Crosne en Essonne



En France

Le territoire est bordé par les villes de Villeneuve-Saint-Georges dans le département du Val-de-Marne, de Yerres à l'est, de Montgeron au sud (le cours de l'Yerres matérialise la majeure partie de la limite entre les deux villes).

Crosne est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

La ville adhère depuis 2002 à la communauté d'agglomération du Val d'Yerres. Dans le cadre de l'achèvement de la coopération intercommunale prévue par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, le schéma régional de coopération intercommunale arrêté par le préfet d'Ile-de-France le 4 mars 2015 prévoit « la fusion de la communauté d'agglomération Sénart Val de Seine, de la communauté d'agglomération du Val d'Yerres et l'extension du nouveau regroupement à la commune de Varennes-Jarcy ». La création de la nouvelle communauté d'agglomération est validée par arrêté préfectoral du 14 décembre 2015 dénommée « communauté d'agglomération Val d'Yerres – Val de Seine », dont Crosne est désormais membre.

Le relief de la ville présente l'aspect classique d'une vallée fluviale : un plateau (le plateau de la Brie), cédant la place à un coteau assez doux, se terminant par la vallée proprement dite, le tout le long du cours droit de l'Yerres.

La faible superficie territoriale et l'importante urbanisation ont favorisé la jonction des différents îlots immobiliers constituant le village d'antan. Le tissu urbain continu de la ville actuelle ne comprend plus aucun lieu-dit, à tel point que la commune est « administrativement » découpée en quatre quartiers, les quartiers Est et Ouest formés par les bords de l'Yerres et le coteau, le quartier du Plateau et le quartier de la zone d'activité de la Plaine Haute.

Le territoire de la commune se compose en 2017 de 13,01 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 21,04 % d'espaces ouverts artificialisés et 65,6 % d'espaces construits artificialisés. A noter l'existence de deux secteurs de jardins familiaux pour une superficie de 6,2 hectares et d'importantes entités naturelles boisées et humides, le long de l'Yerres et sur le plateau.

Le territoire communal est traversé par plusieurs grands axes routiers. Le premier en importance est la départementale 32 qui traverse tout le territoire et qui donne accès à la route nationale 6 côté ouest, et à la route nationale 10 côté est. Une autre voie d'importance, courant au nord de la ville, sur le plateau, et constituée des avenues de l'Abbé-Sieyès, du Président François Mitterrand et du président Salvador Allende, permet de relier Villeneuve-Saint-Georges à l'ouest et Yerres à l'est ; au droit de cette voie, démarrante par l'avenue Léon-Jouhaux, la route départementale 94 ouvre l'accès de Valenton et, au-delà, de rejoindre la route nationale 6.

La commune est desservie par deux gares de la ligne D du RER, la gare de Montgeron-Crosne et la gare de Villeneuve-Saint-Georges. Les transports urbains sont assurés par les lignes B et O du réseau de bus Marne-et-Seine et par les lignes E, G, H et X du réseau de bus Val d'Yerres-Val de Seine. Les lignes Noctilien N132, N134 et N135 permettent la desserte nocturne de la commune. A noter que l'aéroport d'Orly est situé à 7 kilomètres à l'est de la ville.

En matière économique, l'échelle la plus pertinente paraît être celle de la communauté d'agglomération qui exerce un certain nombre de compétences dont le développement économique. La commune de Crosne compte un nombre d'entreprises d'environ 600 en constante augmentation depuis une dizaine d'années, avec un tissu économique composé essentiellement de TPME, et une

zone d'activités composée d'artisanat et d'industrie. Cependant l'augmentation des emplois ne profite pas à la population de la ville qui travaille majoritairement hors de la commune.

En 2017, le nombre total de logements dans la commune était de 3 981. Parmi ces logements, 93 % étaient des résidences principales, 0,7 % des résidences secondaires et 6,3 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 43,6 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 56 % des appartements.

De 2014 à l'horizon 2030, selon les prescriptions du S.D.R.I.F., 538 logements devront être construits dans l'espace urbanisé. A cela s'ajoute le point mort, qui chiffre le besoin en logement pour maintenir la population au même niveau, est de 32 logements par an. De 2014 à 2030, soit 16 ans, il s'établit donc à 512 logements. Au total, entre 2014 et 2030, Crosne doit construire 1 055 logements dans l'espace urbanisé.

La loi SRU de 2000 impose aux communes de disposer d'un parc de logements sociaux d'au moins 25% : au 1^{er} janvier 2023, la commune compte 727 logements sociaux soit 18,79% du parc, elle ne répond pas aux obligations de la loi SRU. Il manquerait sur la ville environ 250 logements sociaux.

La commune de Crosne est concernée par l'existence en particulier de :

- Deux zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Deux sites classés à caractère naturel
- Un Espace Naturel Sensible le long de l'Yerres (ENS)

2.3 Nature et caractéristiques du projet de PLU

2.3.1 Les choix pour l'établissement du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce essentielle du dossier du PLU.

Il définit les orientations et les objectifs d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels et agricoles et forestiers retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il précise les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, commercial et des loisirs, les réseaux d'énergie et communications numériques.

Il fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'analyse de la consommation d'espace est effectuée au regard de deux éléments s'appliquant au PLU :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- La loi Climat et Résilience qui fixe à l'échelle nationale un objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2030

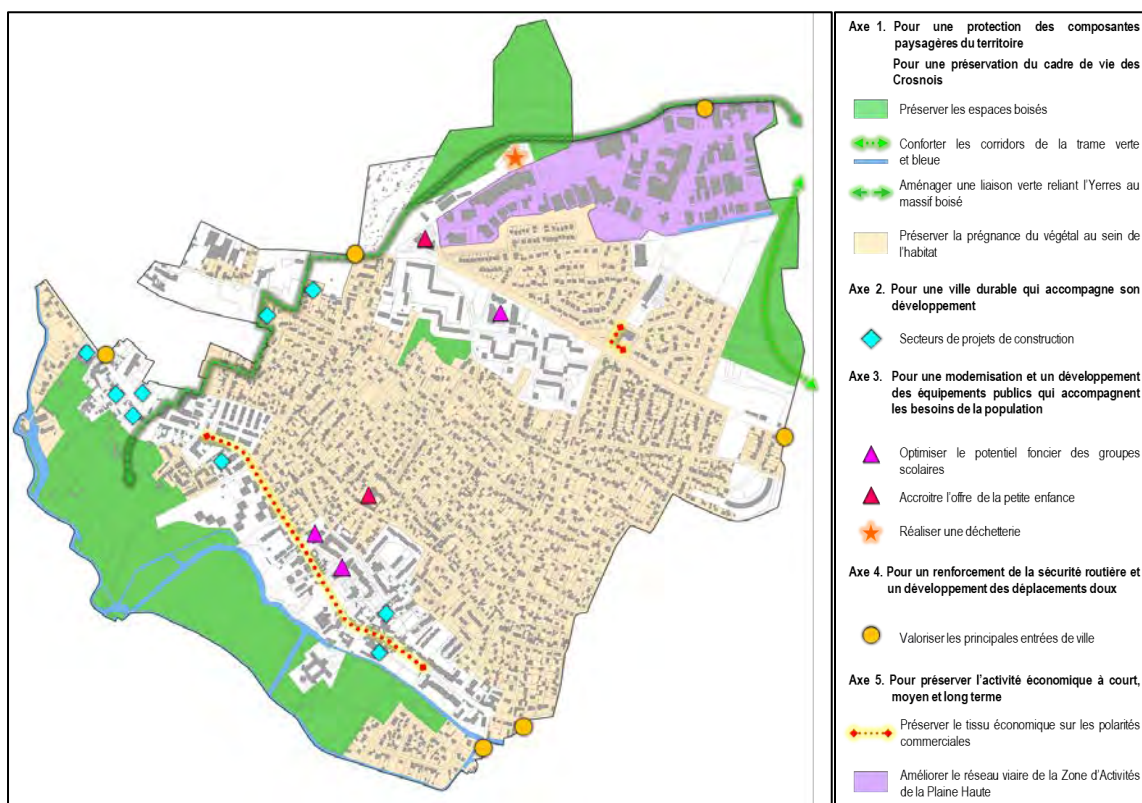
Il formalise le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire ; il n'est pas opposable aux tiers, cependant, ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les choix retenus pour établir le PADD découlent de la synthèse des principaux éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Les constats et analyses réalisés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de définir un portrait détaillé de la commune de Crosne en faisant émerger les principales contraintes, les potentialités, les tendances, les dynamiques, les besoins du territoire communal, ainsi que les objectifs généraux de développement. C'est à partir de ces informations, regroupées dans la partie des enjeux stratégiques, que se justifient les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce Projet s'inscrit également en réponse aux grands enjeux du développement durable de la Région Ile-de-France et du Département de l'Essonne, mais plus largement aux problématiques de l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

On retrouve les objectifs du PLU au travers du PADD débattu au cours de la séance du conseil municipal du 11 mars 2023 ; ils sont listés à l'article 2.1 du présent rapport. Ces objectifs ont été traduits dans le PADD en orientations et en actions :



Carte générale des orientations

Orientation 1 : pour une protection des composantes paysagères du territoire ; pour une préservation du cadre de vie des Crosnois

Les ressources environnementales de la commune constituent l'un de ses premiers atouts : elles représentent une grande richesse et le facteur essentiel de la qualité de vie appréciée par la population.

Afin de renforcer son statut de commune durable, respectueuse des ressources environnementales et encourageant la valorisation de son environnement, Crosne a la volonté de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et de préserver et développer son patrimoine naturel. Plusieurs actions permettent de répondre à ces objectifs.

- Protéger les espaces boisés
- Conforter les corridors écologiques
- Renforcer la protection des zones humides
- Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat, support de la biodiversité ordinaire
- Lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels
- Protéger les éléments du patrimoine remarquable
- Encourager les constructions économes et favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale

Orientation 2 : pour une ville durable qui accompagne son développement

Afin de conserver sa qualité de vie et d'accroître sa population de manière maîtrisée, la commune souhaite offrir un habitat répondant aux attentes des Crosnois, tout en préservant le tissu urbain existant et en évitant l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel.

- Assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace naturel
- Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales
- Poursuivre la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social, dans des espaces adaptés
- Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable
- Promouvoir la qualité architecturale des constructions
- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain

Orientation 3 : pour une modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population

Les nombreux équipements publics dont dispose la commune, en sus de ses équipements administratifs, ont permis un développement d'une importance reconnue de la vie associative et sportive. Ce sont ainsi des liens sociaux appréciables qui se tissent en permanence entre des membres d'une population d'origine géographique de plus en plus diversifiée et aux occupations professionnelles dispersées.

Crosne a, grâce à cela, créé une vraie vie de commune à laquelle la population est largement intégrée.

- Garantir la qualité de l'accueil au sein des équipements publics
- Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance
- Anticiper l'évolution des équipements scolaires et périscolaires

- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Accueillir une déchetterie
- Assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques

Orientation 4 : pour un renforcement de la sécurité routière et un développement des déplacements doux

Afin de sécuriser au mieux les déplacements et faciliter les déplacements doux sur son territoire, Crosne envisage quatre actions.

- Poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires et paysagers
- Favoriser les mobilités douces
- Valoriser les principales entrées de ville de la commune
- Poursuivre, en partenariat avec Ile-de-France Mobilités et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun

Orientation 5 : pour préserver l'activité économique à court, moyen et long terme

La commune de Crosne compte un tissu commercial de proximité relativement diversifié ainsi qu'une zone d'activités économiques d'envergure.

- Conforter le tissu commercial existant
- Améliorer le réseau viaire de la Zone d'Activités de la Plaine Haute

2.3.2 Les OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies uniquement sur des thématiques précises (OAP thématiques), chacune répondant à des enjeux particuliers ; il n'y a pas d'OAP sectorielle proposée.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité » c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

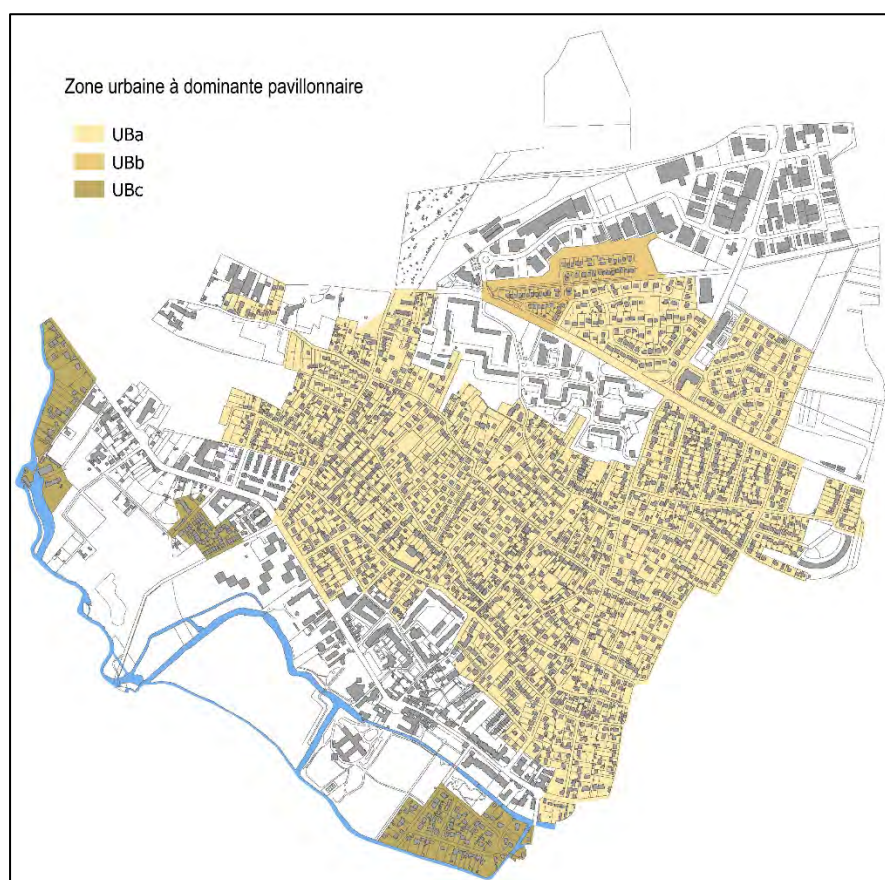
Au total, 2 OAP thématiques ont été créées dans le cadre de la révision du PLU.

OAP 1 : préservation et valorisation du tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire recouvre près de 45% de la superficie de la commune de Crosne et participe donc activement à son identité. Par ses jardins privés, il contribue grandement à la trame verte de la ville. Aujourd'hui, face à une urbanisation croissante qui entraîne la raréfaction de ce type d'habitat, la protection de ces secteurs pavillonnaires constitue un enjeu fort de la commune.

Par le biais de son Plan local d'Urbanisme, et plus précisément avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, Crosne souhaite préserver ces espaces afin de conserver cette identité et son cadre de vie agréable.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire Crosnois" prend son fondement dans l'ambition affichée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal de préserver une diversité urbaine qui doit nécessairement passer par la protection du tissu pavillonnaire. Cette préservation permet ainsi de répondre au constat que le tissu pavillonnaire doit conserver sa place dans le développement urbain communal et qu'il n'est pas incompatible de le faire cohabiter avec un habitat collectif, qui, parfois, peut être dense.



Les zones pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire doit faire l'objet :

- De zones protégées clairement identifiées et délimitées
- D'une incitation à la rénovation plutôt qu'à la démolition des bâtiments existants :
- D'actions de sensibilisation des propriétaires à respecter les normes de qualité architecturale et le caractère unique de leurs habitations
- De règles strictes pour les nouvelles constructions au sein de ces quartiers pavillonnaires, telles que des limites de hauteur et des exigences en matière de matériaux et d'éléments d'architecture pour s'harmoniser avec les bâtiments existants

OAP 2 : biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" a pour objectif de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts tant publics que privés pour favoriser la biodiversité, renforcer la perméabilité des sols, limiter les îlots de chaleur et préserver la qualité du cadre de vie.

Avec une situation géographique privilégiée, entre rivière et bois, Crosne offre de nombreux espaces verts publics implantés au sein de son tissu urbain auxquels viennent s'ajouter des espaces naturels en périphérie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal fait déjà référence à la nécessité de garantir une qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal en proposant plusieurs mesures.

L'intérêt de cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'allier, de manière réglementaire, le renforcement de la végétalisation de la ville, la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques tout en multipliant les bienfaits que procure la nature en ville pour ses habitants :

- Bien-être et santé des Crosnois
- Support de biodiversité
- Lien social et récréatif
- Cycle de l'eau
- Attractivité de la ville, valorisation immobilière, paysage urbain

C'est dans ce cadre, avec une politique verte déjà très favorable à une végétalisation de qualité, que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" fixe trois objectifs :

- Axe 1 : la ville nature - renforcer et connecter le maillage vert
- Axe 2 : la ville éponge - retrouver le sol naturel
- Axe 3 : la ville urbaine paysagère - développer les aménités urbaines

Chacun des axes est développé dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation du dossier d'enquête publique.

2.3.3 Délimitation des zones et dispositions réglementaires

Le PLU d'une commune divise son territoire en différentes zones, les zones urbaines, les zones naturelles, les zones agricoles, les espaces boisés. Le plan de zonage est revu dans le cadre de la révision et s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol 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.

Il en est ainsi pour la commune de Crosne qui affiche 7 zones urbaines, une zone naturelle et une zone agricole et des espaces boisés.

Les zones urbaines

- La zone UA correspond au centre urbain qui se caractérise par la prédominance d'un habitat collectif ainsi que par la présence de commerces, de services et d'équipements publics. Elle comprend deux secteurs :
 - un secteur UA1, autour de l'avenue Jean Jaurès qui permet un aménagement optimal,
 - un secteur UA2, autour de l'avenue de la République, qui autorise la construction d'un étage supplémentaire afin de permettre la création d'un bâtiment signal en entrée de ville, avenue de la République.
- La zone UBa regroupe un habitat qui couvre une partie du coteau, une partie du plateau et, dans une moindre mesure, une partie de la plaine de l'Yerres. Elle comprend 1 secteur particulier, le secteur UBa1, qui est proche du centre-ville et dont les règles particulières permettent une densification sensiblement plus importante.
- La zone UBb regroupe un habitat présent sur le plateau, de part et d'autre de la rue Daniel Mayer. Les constructions de la zone UBb sont plus récentes que celles de la zone UBa.
- La zone UBc regroupe un habitat localisé sur trois secteurs de la plaine de l'Yerres
- La zone UC est une zone à caractère d'habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.
- La zone UD est située sur le plateau, au nord de Crosne. Il s'agit d'une zone à vocation économique.
- La zone UE correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone naturelle

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle compte un secteur Njf qui recouvre les emprises des jardins familiaux au Nord de la commune.

La zone agricole

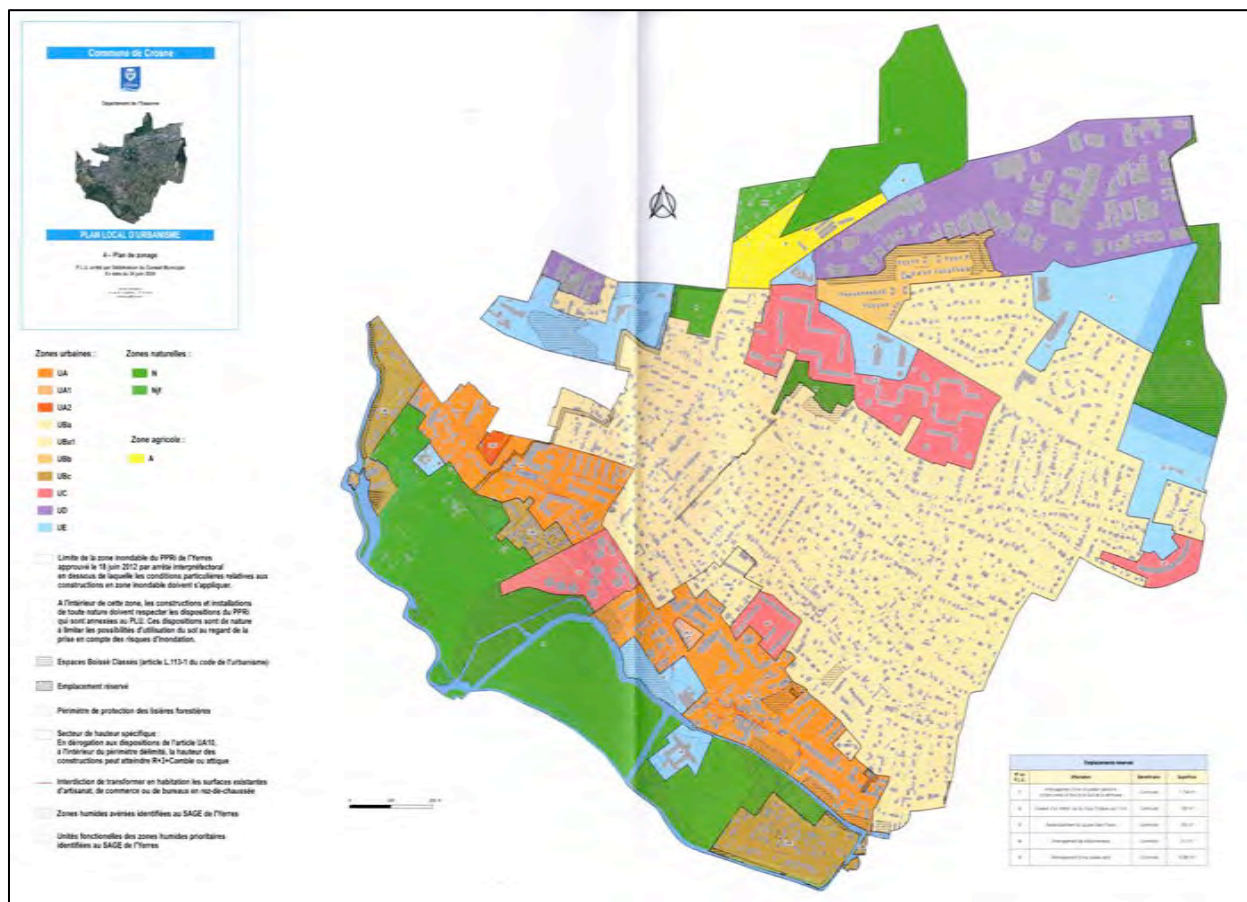
La zone A couvre un espace naturel dédié aux activités agricoles existantes et futures.

Les terrains boisés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

En ce qui concerne le règlement, le contenu modernisé s'impose suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme. Un règlement particulier et détaillé est défini zone par zone.

Le règlement fait aussi état du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Plan de zonage

2.3.4 Les autres dispositions graphiques

Les emplacements réservés

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Cinq (5) emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune ; ils apparaissaient dans le PLU en vigueur :

- Aménagement d'une circulation piétonne - Jonction entre le Nord et le Sud de la commune pour une superficie de 1194 m²
- Création d'un trottoir rue du Vieux Château pour une superficie de 126 m²
- Agrandissement du square Saint Pierre pour une superficie de 252 m²
- Aménagement de stationnements pour une superficie de 913 m²
- Aménagement d'une coulée verte pour une superficie de 8850 m²

Parallèlement, deux (2) emplacements réservés ont été supprimés :

- Emplacement réservé n°5 au bénéfice de la commune - Amélioration du stationnement en centre-ville et aménagement de la placette pour une superficie de 1261 m²
- Emplacement réservé au bénéfice de la commune - Aménagement de futures plantations et agrandissement du parc public "le petit bois" pour une superficie de 3455 m²

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés du futur P.L.U. couvrent une superficie totale de 20,40 hectares, ce qui correspond à 8,2 % du territoire.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme a maintenu l'ensemble des Espaces boisés Classés existant dans le P.L.U. en vigueur à l'exception de 3945 m² cadastré AD 976 afin de permettre la réalisation du projet d'extension du groupe scolaire Les Vingt Arpents.

L'objectif du maintien de la quasi-totalité des Espaces boisés Classés par la commune est de préserver le caractère naturel de ces espaces et d'assurer la pérennité des boisements en tant qu'écosystèmes.

Le périmètre de protection des lisières forestières – lisières de bois

Le périmètre de protection des lisières forestières, ou lisière de bois, est une disposition inscrite dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France destinée à protéger les massifs forestiers de plus de 100 hectares, ce qui est le cas pour la forêt domaniale de la Grange.

La définition du périmètre de protection des lisières forestières, ou lisière de bois, a été consignée dans le règlement afin d'éviter toute interprétation. Ainsi le règlement précise que *"Le périmètre de protection des lisières forestières, ou lisière de bois, est un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre d'un massif boisé de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue "l'espace lisière". En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares."*

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) précise qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares."

Cette notion est rappelée dans l'article 1.1 de la zone urbaine UE concernée géographiquement par cette mesure.

Le périmètre de protection des lisières forestières, ou lisière de bois, a été retranscrit sur la carte du zonage.

2.3.5 Impact du projet sur l'environnement

En application des articles L104-1 à L104-8 et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen.

Dans ce cadre, la commune de Crosne, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale après le conseil municipal du 24 juin 2024 qui en a accusé réception le 23 juillet 2024, et qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 23 octobre 2024.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Un mémoire en réponse à la MRAe a été produit par la ville et joint au dossier d'enquête publique.

Le rapport de présentation propose une analyse des effets sur l'environnement des principales mesures retenues par la commune, et les mesures « Eviter – Réduire – Compenser (ERC) qui pourraient être mises en place (se reporter aux pages 287 à 304 du document).

2.3.6 Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux. Les dispositions ont été prises pour assurer cette compatibilité avec notamment les documents suivants :

- ✓ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 et publié au Journal Officiel le 28 décembre 2013 et le SDRIF-E en cours d'adoption
- ✓ Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France
- ✓ Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement arrêté par le Préfet de la Région Ile-de-France le 20 décembre 2017
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie) 2022-2027 approuvé par arrêté ministériel le 23 mars 2022
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SAGE) approuvé le 13 octobre 2011
- ✓ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France élaboré par l'Etat et le Conseil Régional entre 2010 et 2013, approuvé par le conseil régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté le 21 octobre 2013
- ✓ Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la Région Ile-de-France arrêté le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional
- ✓ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI du Bassin Seine-Normandie) approuvé par le Préfet coordinateur de bassin par arrêté le 05 décembre 2015
- ✓ Le Plan de Protection de l'Atmosphère mis en révision en 2011 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 31 janvier 2018
- ✓ Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2019
- ✓ Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) mis en place le 30 novembre 1988
- ✓ Le Plan Vélo Départemental voté le 28 mai 2018
- ✓ Le Schéma pour la transition énergie climat adopté par le département de l'Essonne le 27 mars 2017
- ✓ Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine en cours de finalisation
- ✓ Le Projet de Territoire de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine approuvé le 09 avril 2018
- ✓ Le guide touristique publié en 2022 par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine

2.4 Le maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est représentée par Monsieur le Maire de la commune de Crosne.

2.5 La concertation préalable

La délibération du conseil municipal du 08 février 2022 fixe les modalités de la concertation sur le projet de révision du PLU, conformément à l'article L103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme :

- *Des réunions publiques seront organisées afin de permettre la participation des personnes concernées et intéressées*
- *Plusieurs articles d'information seront publiés dans le « crosne info » tout au long de la procédure afin d'informer la population de l'état d'avancement de cette dernière ainsi que des étapes clés*
- *Les informations relatives à la procédure de révision seront en ligne sur le site de la commune : www.crosne.fr*
- *Un registre sera mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, afin de recueillir les observations*
- *Une saisine par voie électronique sera mise en place*
- *Une balade urbaine publique sera organisée*

Le bilan de la concertation, approuvé par la délibération du conseil municipal du 24 juin 2024, est intégré dans le rapport de présentation, et les présentations faites pendant les réunions publiques dans un dossier indépendant.

La procédure d'élaboration du P.L.U. s'est inscrite dans un processus de concertation permanente à travers deux réunions publiques, une exposition publique, des informations publiées sur la page Facebook et dans le journal municipal de la commune, des documents sur le site Internet de la commune et un registre des observations.

Deux réunions publiques ont été organisées : le 30 juin 2023 pour présenter le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le 05 février 2024 pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que le nouveau règlement et le nouveau zonage. Un diaporama Power Point a été le support de la présentation afin de présenter aux habitants des éléments clairs et synthétiques.

Les moyens mobilisés pour informer les Crosnois de la tenue de ces réunions ont été les suivants :

- Le site Internet de la ville
- La page Facebook de la commune
- Le magazine municipal Crosne Infos

Une exposition publique a été présentée sous la forme d'un ensemble de kakémono, en mairie. Ces kakémonos présentent, à travers un texte explicatif, des cartes, des graphiques et des photos, les conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Des informations relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme ont été publiées :

- Dans le magazine Crosne Infos, de mars/avril 2024, avec un dossier complet intitulé "Comprendre l'urbanisme et ses enjeux ; quels sont les objectifs du Plan Local d'Urbanisme ? Qui donne son autorisation ? Quel est le pouvoir du Maire ? "
- Sur la page Facebook de la commune avec la mise en ligne des différents kakémonos exposés dans le hall de la mairie.

Plusieurs documents ont été publiés sur le site Internet de la commune dans la rubrique "Cadre de vie/urbanisme/révision du PLU" à l'adresse suivante : <https://www.crosne.fr/article-urbanisme-43.html> (la procédure du Plan Local d'Urbanisme, la synthèse du diagnostic territorial à trois reprises)

De plus, le diaporama, support de la réunion publique du 05 février 2024, de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que de l'évolution du règlement et du zonage entre le PLU en vigueur et le futur PLU a été publié.

Un registre papier, où pouvaient être portées les observations du public, a été ouvert dès la délibération du Conseil Municipal prescrivant le Plan Local d'Urbanisme, et a été tenu à disposition au Service Urbanisme, 35, avenue Jean Jaurès. Aucune remarque n'a été consignée sur le registre papier.

La balade urbaine s'est déroulée le 08 février 2025, quelques jours après l'ouverture de l'enquête publique.



Information réunion



Exposition en mairie

Les dispositions prises par la ville montrent que les modalités de la concertation, qui s'est déroulée de septembre 2022 à décembre 2023, ont été nombreuses et suffisantes pour que le public soit bien informé.

3 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été préparé par le service urbanisme de la ville pour l'ensemble des pièces administratives ; le dossier technique a été élaboré par la société Urballiance située à Paris 75116.

3.1 Registres d'enquête publique (pièces 1 à 3)

Un registre d'enquête publique, contenant 32 feuillets non mobiles, m'a été remis par la ville ; il a été paraphé et signé par mes soins le 23 janvier 2025 avant l'ouverture de l'enquête publique. Deux autres registres ont été ouverts et je les ai signés lors de la quatrième et dernière permanence, le 28 février 2025. Ils reprennent les remarques et observations faites au cours de l'enquête publique du mardi 28 janvier au vendredi 28 février 2025.

3.2 Pièces administratives (pièces 2)

3.2.1 Délibération du 08 février 2022 (pièce 2.1)

Il s'agit de la délibération n° 2022-001 du 08 février 2022 (annexe 1) qui :

- Prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Crosne,
- Qui fixe les modalités de la concertation,
- Qui indique que le projet sera transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

3.2.2 Délibération du 11 mars 2024 (pièce 2.2)

Il s'agit de la délibération n° 2024-013 du 11 mars 2024 qui prend acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) organisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (annexe 2).

3.2.3 Délibération du 24 juin 2024 (pièce 2.3)

Il s'agit de la délibération n° 2024-30 du 24 juin 2024 qui approuve le bilan de la concertation prévue dans la délibération 2022-001 du 08 février 2022 (annexe 3).

3.2.4 Délibération du 24 juin 2024 (pièce 2.4)

Il s'agit de la délibération n° 2024-31 du 24 juin 2024 qui arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) (annexe 4).

3.2.5 Arrêté n°3/2025 du 06 janvier 2025 (pièce 2.5)

Il s'agit de l'arrêté municipal n°3/2025 du 06 janvier 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (annexe 5).

3.3 Dossier technique (pièces 3)

3.3.1 Résumé non technique (pièce 3.1)

Le document fait état de :

- La synthèse du rapport de présentation
- La synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- La synthèse de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La synthèse du zonage et du règlement

- La synthèse des annexes
- La présentation de l'évaluation environnementale

3.3.2 Rapport de présentation (pièce 3.2)

Le rapport de présentation est un document volumineux et important pour la compréhension du dossier. Il explique ce qu'est un PLU pour une commune, avec comme enjeu principal de répondre au besoin de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme. C'est un outil de prévision et de planification, c'est un outil d'aménagement, c'est un outil réglementaire.

Le rapport de présentation :

- Expose un diagnostic population (habitat, équipements et services, déplacements, économie, organisation spatiale et morphologie urbaine, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- Analyse l'état initial de l'environnement (milieu physique, paysages et patrimoine, espaces naturels protégés, risques, nuisances et pollutions, ressources en eau, assainissement, déchets)
- Justifie les choix retenus pour l'élaboration du PLU (PADD, OAP, Zonage, Règlement)
- Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement.

3.3.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 3.3)

- Le PADD est le document phare du PLU
- Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme ; il aborde ainsi les thématiques principales dans la continuité des prescriptions réglementaires
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il présente le projet de la ville et définit les orientations d'urbanisme, d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Il n'est pas directement opposable aux tiers, mais il doit être cohérent avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Il a fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 11 mars 2024.

Les axes du PADD, au nombre de 5 ont été repris au chapitre 2.3.1 du présent rapport.

3.3.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.4)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé par les articles L 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

- Dans le respect des orientations définies par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
- Le périmètre des OAP est délimité dans les documents graphiques

- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution ; le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

2 OAP thématiques sont proposées dans le futur PLU (se reporter au chapitre 2.3.2 du présent rapport), il n'y a pas d'OAP sectorielle.

3.3.5 Règlement (pièce 3.5)

C'est un document opposable aux tiers qui s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones suivantes :

Les zones urbaines dites « zones U », sont au nombre de 7, il y a une zone naturelle (zone N), une zone agricole (zone A), il n'y a pas de zone à urbaniser (zone AU) (se reporter au chapitre 2.3.3 du présent rapport).

3.3.6 Annexes (pièces 3.6)

- Les servitudes d'utilité publique opposables au PLU
- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
 - A7 : servitude relative aux forêts dites de protection
 - AC1 : servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
 - AC2 : servitude de protection des sites inscrits et sites classés
 - AS1 : servitude relative à l'instauration de périmètres de protection des eaux de captage et minérales
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
 - EL7 : servitude attachée à l'alignement des voies publiques
 - I1 : servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations
 - I3 : servitude relative à la construction et à l'exploitation des canalisations de transport de gaz
 - T4 : servitude aéronautique de balisage
 - T5 : servitude aéronautique de dégagement
 - T7 : servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques
 - PM1 : servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPNRP) et des plans de prévention des risques miniers
- Les emplacements réservés
- Les voies classées bruyantes
- Les Secteurs d'Information sur les Sols
- Les réseaux d'eau et d'assainissement et la collecte des déchets

3.3.7 Plan des servitudes d'utilité publique (pièce 3.7)

Il s'agit de la représentation graphique des servitudes d'utilité publique.

3.3.8 Plan des voies classées bruyantes (pièce 3.8)

Il s'agit de la représentation graphique des voies classées bruyantes.

3.3.9 Plan de zonage (pièce 3.9)

Il s'agit de la représentation graphique des zonages sur l'ensemble du territoire.

- Il présente les différentes zones sur l'ensemble de la commune
- Il indique la limite de la zone inondable du PPRI de l'Yerres
- Il délimite les zones humides identifiées au SAGE de l'Yvette
- Il délimite les protections environnementales (espaces boisés classés, espaces paysagers protégés, lisières de 50 m en bordure des massifs forestiers de plus de 100 ha, lisière de 5m autour des principaux massifs boisés
- Il indique les emplacements réservés

3.4 Bilan de la concertation (pièces 4)

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal de la ville le 24 juin 2024. Les pièces jointes au dossier d'enquête sont :

- La présentation faite à la réunion publique du 30 juin 2023, portant sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (pièce 4.1)
- La présentation faite à la réunion du 05 février 2024, portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les évolutions du règlement et du zonage (pièce 4.2)

3.5 Avis des PPA (pièce 5)

3.5.1 ARS – Agence Régionale de Santé Ile-de-France (pièce 5.1)

Lettre en date du 09 août 2024 de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France : avis favorable sous réserve de la prise en compte des améliorations proposées.

3.5.2 GRT gaz (pièce 5.2)

Lettre en date du 09 août 2024 de GRT gaz : propose quelques ajouts.

3.5.3 CDPENAF (pièce 5.3)

Commission en date du 11 octobre 2024 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles : avis défavorable.

3.5.4 Ile-de-France Mobilités (pièce 5.4)

Lettre en date du 15 octobre 2024 d'Ile-de-France Mobilités : le règlement du PLU n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF.

3.5.5 Préfecture de l'Essonne – DDT (pièce 5.5)

Lettre en date du 15 octobre 2024 de la Préfecture de l'Essonne : avis favorable sous réserve explicite d'apporter des garanties quant à l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux, ainsi qu'une réponse réglementairement adaptée au projet de déchetterie.

3.5.6 Département de l'Essonne (pièce 8.9.6)

Lettre en date du 14 novembre 2024 du Conseil Départemental de l'Essonne : avis favorable en intégrant les remarques.

3.5.7 Conseil Régional Ile-de-France (pièce 5.7)

Lettre en date du 17 décembre 2024 du Conseil Régional Ile-de-France : avis favorable en prenant en compte les remarques.

3.5.8 SAGE de l'Yerres (pièce 5.8)

Lettre non datée du SAGE de l'Yerres : avis favorable sous réserves de prendre en compte les observations.

3.6 Avis de la MRAe et réponse de la commune (pièces 6)

3.6.1 Avis de la MRAe (pièce 6.1)

Il s'agit de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France n°MRAe APPIF-2024-118 en date du 23 octobre 2024 (Liste des recommandations en annexe 6 – l'avis complet est disponible en mairie et sur le site de la MRAe).

L'analyse de cet avis sera faite dans la partie « examen du projet de PLU » au paragraphe 5.1 du présent rapport.

3.6.2 Mémoire en réponse à la MRAe (pièce 6.2)

Un mémoire en réponse à la MRAe a été produit par la ville et joint au dossier d'enquête publique.

3.7 Publication dans les journaux (pièces 7)

L'avis d'enquête est paru dans deux journaux d'annonces légales, le jeudi 09 janvier 2025 dans le journal « Le Republicain », le vendredi 10 janvier 2025 dans le journal « Le Parisien », le jeudi 30 janvier 2025 dans le journal « Le Republicain » et le vendredi 31 janvier 2025 dans le journal « Le Parisien ».

Pièces complémentaires

Les documents graphiques et règlement du PLU en vigueur ont été mis à ma disposition ; ils ne font pas partie du dossier présenté au public.

Après lecture et étude, il s'avère que le dossier mis à la disposition du public est complet, conforme aux textes régissant la procédure d'enquête publique, et globalement compréhensible par le public ; aucun complément n'a été ajouté.

4 Organisation de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 24000082/78 du 18 décembre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur (annexe 7).

4.2 Modalités de l'enquête publique

4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette enquête est Monsieur le Maire de la commune de Crosne.

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

J'ai rencontré Madame Annie FONTGARNAND, première adjointe chargée de l'urbanisme et Madame Aurélie CHENINA, directrice des affaires générales et de l'urbanisme le 27 décembre 2024 qui m'ont présenté le dossier ; nous avons ensemble organisé l'enquête publique.

J'ai revu à chaque permanence ces deux personnes pour faire le point de l'avancement de l'enquête. J'ai également rencontré Monsieur Michaël DAMIATI, Maire de la commune, pour un échange sur le contenu du PLU.

4.2.2 Arrêté municipal

Par arrêté n° 3/2025 du 06 janvier 2025, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne, et en a précisé les modalités.

4.2.3 Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique, d'une durée de 32 jours consécutifs, a eu lieu du mardi 28 janvier 2025 au vendredi 28 février 2025.

4.2.4 Visa des dossiers et des registres

J'ai procédé à la signature du dossier et du registre d'enquête le jeudi 23 janvier 2025. Chaque pièce a été datée et a fait l'objet d'un paraphe pour authentification. Les deuxième et troisième registres ont été ouverts au cours de l'enquête, signés et paraphés le 28 février 2005 avant la quatrième permanence.

4.2.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à la disposition du public, en mairie de Crosne, 35 avenue Jean Jaurès, 916560 Crosne, aux jours et heures habituels d'ouverture, les :

- Lundi, mardi et jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h15 à 17h30
- Mercredi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h15 à 17h15

Le dossier était également accessible sur un poste informatique mis à la disposition du public, sur le site internet de la commune www.Crosne.fr

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 quatre (4) permanences.

Celles-ci se sont tenues les :

- Mardi 28 janvier 2025 de 08h45 à 11h45
- Mardi 04 février 2025 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 13 février 2025 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 février 2025 de 14h15 à 17h15

Les permanences ont eu lieu dans les bureaux du service urbanisme, non occupés à ces moments, proche de l'entrée de la mairie. Le public pouvait donc être reçu dans des conditions permettant la confidentialité.

Le public pouvait consigner ses observations, remarques et propositions sur les registres d'enquête dédiés :

- Registre papier à disposition dans le dossier d'enquête publique
- Registre dématérialisé à partir du lien : <https://www.registre-numerique.fr/plu-crosne>

Le public pouvait également envoyer sa contribution à l'attention du commissaire enquêteur :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@crosne.fr
- Par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de Crosne – direction de l'Urbanisme – 35 avenue Jean Jaurès 91560 Crosne.

4.2.7 Visite des lieux

J'ai fait une visite complète de la ville pour en comprendre la structure et plus particulièrement les zones d'aménagement futures comme la déchetterie et les emplacements réservés. Puis en fonction des remarques et observations des PPA et du public, je me suis rendu sur les sites pour bien saisir la problématique d'autres questions.

4.3 Information du public

4.3.1 Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville ; j'ai pu le vérifier moi-même lors de mon passage à la mairie et dans la ville, et à chacune de mes permanences.



Affichage sur panneaux administratif

4.3.2 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux d'annonces légales à couverture régionale :

Première parution :

« Le Républicain » du jeudi 09 janvier 2025

« Le Parisien » du vendredi 10 janvier 2025

Deuxième parution

« Le Républicain » du jeudi 30 janvier 2025

« Le Parisien » du vendredi 31 janvier 2025

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 et le dossier d'enquête a bien été mis en ligne pour la connaissance du public.

La population a également été informée de la tenue de l'enquête par la diffusion de l'avis sur les panneaux lumineux électroniques de la ville.

Révision du PLU :

- Procédure
- Population et habitat
- Economie et équipements
- Organisation spatiale et déplacements
- Environnement et cadre de vie

-> Présentation de la réunion publique du 5 février sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - évolutions du règlement et du zonage

Par arrêté n°3/2025 du 6 janvier 2025, le Maire de CROSNE a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera du : Mardi 28 janvier 2025 à 8h45 au vendredi 28 février 2025 à 17h15

Monsieur Serge Crine, a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en qualité de Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et le registre seront à la disposition du public, au Service Urbanisme, 35 avenue Jean Jaurès 91560 Crosne, le lundi, mardi et jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h15 à 17h30 et le mercredi, vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h15 à 17h15 et le samedi 1er février de 8h45 à 12h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet : [Registre Numérique ENQUÊTE PUBLIQUE - RÉVISION PLU - MAIRIE DE CROSNE](#)

Le commissaire-enquêteur assurera les permanences suivantes :

- le mardi 28/01/ 2025 de 8h45 à 11h45 ;
- le mardi 04 février 2025 de 14h00 à 17h00;
- le jeudi 13 février 2025 de 09h00 à 12h00;
- le vendredi 28 février 2025 de 14h15 à 17h15 ;

Les observations pourront être déposées également par voie numérique à l'adresse suivante : plu-crosne@mail.registre-numerique.fr ou par voie postale à l'adresse suivante pour remise au Commissaire Enquêteur : Mairie de Crosne - Direction de l'Urbanisme - 35 avenue Jean Jaurès 91560 Crosne.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions pourront être consultés ici ou auprès de la Direction de l'Urbanisme - 35 avenue Jean Jaurès 91560 Crosne, aux heures d'ouverture habituelles.

Information sur site internet



Information sur panneau électronique

4.3.4 Réunion publique

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

4.3.5 Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucune violence verbale ne s'est manifestée, aucun incident n'est à signaler.

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

4.3.6 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
- Le public a été reçu correctement pendant les permanences
- Aucun aléa n'est venu troubler le déroulement de l'enquête
- Aucune demande n'a été formulée dans ce sens par le public

4.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté municipal, le 28 février 2025 à 17h15 conformément à son article 1.

4.4.1 Clôture du registre

A l'expiration du délai d'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal, j'ai clos et signé les trois registres d'enquête. Ils ont été mis à ma disposition par la ville, ainsi que le dossier d'enquête.

Pour l'ensemble de cette enquête, les registres papier contiennent une (1) observation et deux (2) courriers. Il y a eu quatre-vingt-neuf (89) contributions sur le registre dématérialisé, qui ont été enregistrées dans les registres papier.

4.4.2 Réunion de fin d'enquête

J'ai rencontré Madame la première adjointe et Madame la Directrice des affaires générales et de l'urbanisme le vendredi 28 février 2025, à la fin de la permanence, pour leur faire part de façon globale de ce qui avait été dit et écrit pendant cette enquête et pour aborder le procès-verbal de synthèse.

Je leur ai présenté les thèmes qui pourraient être abordés sur ce document de synthèse.

4.4.3 Procès-verbal de synthèse des observations

Après clôture de l'enquête et en application des articles R123.18 du Code de l'Environnement, j'ai déposé en mairie, sous forme papier et sous forme électronique, le 07 mars 2025, le procès-verbal de synthèse des observations ; la ville m'en a accusé réception le jour même.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 21 mars 2025 ; le document complet est joint en annexe 8.

5 Analyse des observations sur le projet de révision du PLU

5.1 Les observations de la MRAe

La MRAe a été saisie par la ville de Crosne par l'envoi de la délibération du 24 juin 2024 ; elle a accusé réception du dossier le 23 juillet 2024 et elle a rendu son avis le 23 octobre 2024.

La liste des recommandations faites par la MRAe est reproduite en annexe 6. L'ensemble de l'avis est disponible en mairie et sur le site de la MRAe. Les réponses de la ville sont également disponibles en mairie. Les deux documents ont été intégrés dans le dossier d'enquête publique et portés à la connaissance du public.

Une première remarque de la MRAe porte sur la qualité du dossier : « Le dossier est constitué de nombreux documents, pas toujours organisés en vue d'une appropriation aisée. La justification des évolutions est assez générale et sans rapport précis avec les choix opérés ».

La MRAe rappelle ensuite les principaux enjeux environnementaux :

- La santé humaine en lien avec les projets d'aménagement
- La consommation d'espace naturel pour le projet de déchetterie

Puis la MRAe émet des recommandations générales :

- Reprendre la projection démographique qui sous-tend la production de logements et mettre en place une stratégie de mobilisation des logements vacants ;
- Superposer les cartes d'exposition aux nuisances sanitaires et les territoires de projet pour intégrer les enjeux de santé dans les opérations d'aménagement ;
- Reconsidérer l'emplacement choisi pour la déchetterie en vue de la localiser par exemple dans une zone d'activité.

et des recommandations détaillées au nombre de 9.

La réponse de la ville est assez importante dans son contenu et comporte bien souvent des tableaux ou des cartes, qu'il n'est pas utile de reproduire en totalité. Je ne reprends dans ces « réponses de la ville » que l'essentiel permettant de comprendre sa position sur chacune des recommandations. Il en est de même pour les observations de la MRAe, où n'apparaissent que les résumés.

Chacun pourra se reporter aux textes de la MRAe ou de la ville pour prendre connaissance de la totalité des textes.

Recommandation 1

« L'Autorité environnementale recommande de revoir à la baisse la nécessité de production de nouveaux logements eu égard aux évolutions démographiques et à l'augmentation des logements vacants à mobiliser en priorité ».

Réponse de la ville de Crosne

Le projet de P.L.U. arrêté doit répondre à l'objectif de densification minimale de 15% des espaces d'habitat fixé par le SDRIF mais également à l'effort communal attendu au titre du Schéma

Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 30 avril 2024 qui fixe pour la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine un objectif annuel de construction de 740 logements, soit une quarantaine de logements par an pour Crosne, au prorata de son poids démographique au sein de l'intercommunalité.

C'est pourquoi, afin de répondre aux objectifs du SDRIF et du SRHH, 1 055 nouveaux logements sont nécessaires sur la commune entre 2014 et 2030.

Depuis 2014, 412 logements ont déjà été construits et aujourd'hui, 253 logements ont des permis accordés. Plusieurs terrains identifiés, et correspondant aux délaissés du projet abandonné de la déviation de la RN6, permettront de réaliser 270 nouveaux logements. Enfin les divisions parcellaires, au regard des divisions passées, doit permettre la création de 40 logements. Seul 80 logements n'ont pas encore été localisés. Il est à noter que cette production de logement se fait, et se fera, grâce à la densification du tissu urbain existant et sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole, respectant ainsi la philosophie et les objectifs du SDRIF-E.

Commentaire du commissaire enquêteur

La construction de logements devrait se faire, soit sur des espaces non agricoles, soit sur des espaces non naturels, soit en secteur diffus. A ce titre un regard pertinent pourra être porté par la ville pour suivre l'évolution quantitative de logements dans ce secteur et éventuellement prendre des dispositions pour faciliter les mutations.

La ville souhaite respecter le SDRIF et le SRHH. De nouvelles constructions permettraient de proposer des logements sociaux, et à la ville de tendre vers le pourcentage de ce type de logements imposé par la loi SRU.

Recommandation 2

« L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions dans l'OAP « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie » et le règlement pour remédier aux éléments de fragmentation de la trame verte et bleue et notamment aux obstacles à l'écoulement ».

Réponse de la ville de Crosne

Dans le règlement du P.L.U., au niveau de la zone naturelle qui couvre entre autres la rivière Yerres, l'article N.1.1 sera modifié.

A la suite du paragraphe 4 qui précise que "le lit majeur de l'Yerres doit être préservé de tout aménagement. Le lit majeur de ce cours d'eau est identifié comme la limite des Plus Hautes Eaux Connues", il sera ajouté un nouveau paragraphe extrait du règlement du SAGE de l'Yerres.

De plus, il sera indiqué dans ce même article N.1.1, à la suite du paragraphe précédent :

"Pour protéger et préserver l'espace de mobilité des cours d'eau, une bande 20 m de part et d'autre de la crête de la berge de l'Yerres sera préservée de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités."

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" au niveau de l'axe 2 "la ville éponge", il sera ajouté un paragraphe consacré au

bon écoulement des eaux de la rivière de l'Yerres. Ce paragraphe reprendra les éléments ajoutés dans le règlement du P.L.U. et précisés ci-dessus.

Concernant la trame verte, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" expose clairement les actions préconisées pour permettre une continuité de la trame verte communale à travers l'axe 1 "La ville nature, renforcer et connecter le maillage vert". L'ensemble des actions préconisées est traduit règlementairement avec l'obligation de végétaliser - avec de la pleine terre - les marges de recul des zones UA / UB et UC ; de conserver 50% d'espace de pleine terre en zone pavillonnaire UBa représentant 49% des zones urbaines communales ; d'imposer dans toutes les zones (mise à part la zone économique) des clôtures permettant le passage de la petite faune ; de favoriser les alignements d'arbres avec une diversification d'essences plantées, un choix d'essence réfléchi, une largeur de houppier définie ainsi que la pratique d'une taille raisonnée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Certaines règles sont ajoutées, notamment le respect du règlement du SAGE de l'Yerres et de ses obligations. Globalement, la réponse de la ville précise les éléments qui répondent aux interrogations de la MRAe.

Recommandation 3

« L'Autorité environnementale recommande d'annexer au rapport de présentation le diaporama utilisé pour la réunion publique du 05 février 2024 ».

Réponse de la ville de Crosne

Le diaporama présenté en réunion publique le 05 février 2024, est un document de travail, support d'une présentation faite aux habitants, document qui a évolué.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je partage la position de la ville. Au cours de l'élaboration ou la révision du PLU, il y a, au titre de la concertation, de nombreuses réunions, présentation de documents sous plusieurs formes, exposition, diaporama, bulletin municipal ... Toutes ces présentations ont pour but de partager les objectifs et propositions de la ville, permettant la rédaction d'un PLU à présenter à l'enquête publique. Ils ne sont pas à joindre au dossier. Et le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal et annexé au dossier d'enquête.

Recommandation 4

« L'Autorité environnementale recommande de faire du résumé non technique un fascicule séparé et de l'illustrer notamment par des cartes permettant d'appréhender les évolutions ».

Réponse de la ville de Crosne

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale sera bien séparé du rapport de présentation et fera, comme demandé, l'objet d'un document à part.

Afin de faciliter la lecture de ce résumé non technique et d'en améliorer la compréhension, une cartographie illustrant chaque axe du P.A.D.D. sera insérée dans le document afin de visualiser chaque action du P.A.D.D. et ainsi de mieux appréhender le lien établi entre ces actions et leurs incidences environnementales.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Recommandation 5

« L'Autorité environnementale recommande de reprendre la présentation de l'articulation du PLU révisé avec les documents de planification existants en l'illustrant par quelques exemples et de présenter à part les documents avec lesquels la compatibilité est nécessaire et les schémas plus indicatifs. Elle recommande également de présenter l'articulation avec les documents en révision dont les contenus ont été publiés (SDRIF-E et plan des mobilités de la région) ».

Réponse de la ville de Crosne

Au sein de l'évaluation environnementale, la partie relative à "l'articulation du P.L.U. avec les documents de références" sera remaniée.

Tout d'abord, elle sera divisée en deux :

- *Une première partie traitera des documents avec lequel le P.L.U. doit être compatible conformément aux articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France, le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.*
- *Une seconde partie présentera les documents que le P.L.U. doit prendre en compte, avec : le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée, le Plan Vélo Départemental, le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, le Projet de Territoire et le Guide Touristique.*

De plus, le SDRIF sera illustré avec une carte synthétique explicative, et de même pour le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (voir document de réponse).

Enfin, une partie montrera comment le futur P.L.U. de la commune de Crosne répond déjà aux objectifs du futur SDRIF-E et du Plan de Mobilité de la Région Île-de-France.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la ville est assez longue et détaillée (se reporter au mémoire en réponse). Elle propose un certain nombre de modifications à apporter au projet de révision du PLU qui vont dans le sens des observations portées par la MRAe.

Ces modifications permettront effectivement de mieux comprendre la compatibilité du PLU de la commune avec les documents supra-communaux.

Recommandation 6

« L'Autorité environnementale recommande de procéder à une analyse des solutions de substitution raisonnables aux choix intervenus dans la révision du PLU au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, notamment pour l'implantation de la déchetterie ».

Réponse de la ville de Crosne

Au vu des différentes remarques des Personnes Publiques Associées mais également des contraintes de sol sur lequel la déchetterie doit être implantée, le projet de cet équipement n'est pas acté et pourrait être abandonné.

Mis à part la déchetterie, qui, si elle était maintenue nécessiterait de réaliser une analyse des solutions de substitution au regard de son incidence sur l'environnement et la santé humaine, aucun autre équipement n'est aujourd'hui clairement identifié sur la commune. Seule deux intentions ont été mentionnées dans le P.A.D.D., à savoir un agrandissement d'un lieu d'accueil existant destiné à la petite enfance ainsi qu'une réflexion sur la nécessité de réaliser un nouveau groupe scolaire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note que le projet de déchetterie n'est pas encore définitivement arrêté et qu'il n'y a pas d'autres projets municipaux qui nécessitent une analyse des solutions de substitution.

Recommandation 7

« L'Autorité environnementale recommande de quantifier les pollutions des sols dans les secteurs de projet (notamment ceux des Orientations d'Aménagement et de Programmation) et de présenter une carte superposant l'exposition aux risques sanitaires et les secteurs de projet ».

Réponse de la ville de Crosne

La ville fait état d'une carte montrant les secteurs de projets de construction, les sites industriels et d'activités de services anciens et actuels ayant eu une activité potentiellement polluante (BASIAS), et les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (BASOL).

Il en ressort qu'aucun secteur de projet de construction ne se situe dans un périmètre BASIAS ou BASOL.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette carte est intéressante. Elle doit figurer dans le dossier de PLU afin que chacun, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprise, particulier puisse en avoir connaissance avant chaque projet.

De plus, la ville peut imposer dans son PLU, et avant chaque opération, la nécessité de réaliser une analyse des sols dans un périmètre de projet à définir.

Recommandation 8

« L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions transversales permettant d'assurer des itinéraires continus, sécurisés et confortables à pied et à vélo entre les différents pôles de la commune (mairie, services, établissements scolaires, centres de santé, etc.) et en lien avec les deux gares de Montgeron et de Villeneuve-Saint-Georges en vue de permettre le développement effectif des modes de déplacements alternatifs à la voiture ».

Réponse de la ville de Crosne

Aujourd'hui un Schéma des Liaisons Douces, voté en octobre 2022 par les Élus de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, définit un réseau cyclable de 112 km, dont 76 km sont à aménager.

La commune de Crosne est concernée par deux voies : l'une le long de la rue des Vignes (axe Nord / Sud) et l'autre le long de la rivière Yerres (axe Est / Ouest).

Deux Emplacements Réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme sont en faveur du développement des déplacements doux. Il s'agit des ER 5 et ER 6 visant respectivement la réalisation d'une circulation piétonne permettant la jonction entre le Nord et le Sud de la commune et l'aménagement d'une coulée verte reliant le centre-ville au Parc du Petit Bois.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la réponse de la ville et j'ajoute que la ville peut accompagner localement la Communauté d'Agglomération, par la création de circulations douces sécurisées, par la création d'emplacements pour le stationnement des vélos.

Ces mesures peuvent s'appliquer dans le cadre d'aménagements à l'occasion de projets de construction d'équipements publics ou privés, de réalisation de logements ou de requalification de voiries.

Recommandation 9

« L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implantation de la déchetterie pour éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Réponse de la ville de Crosne

Au vu des différentes remarques des Personnes Publiques Associées mais également des contraintes de sol sur lequel la déchetterie doit être implantée, le projet de cet équipement n'est pas acté et pourrait être abandonné.

Commentaire du commissaire enquêteur

La proposition de la ville est de pouvoir implanter une déchetterie dans une zone naturelle, en face de la zone d'activités sans envisager de la positionner sur des terrains disponibles dans cette même zone, voire sur d'autres zones d'activités de la Communauté d'Agglomération.

Les déchetteries font partie des zones de stockage en vue du traitement et du recyclage des déchets et il est intéressant d'en prévoir autant que possible pour que les usagers, professionnels et particuliers, puissent en bénéficier.

Autant que possible ne veut pas dire que chaque commune puisse en posséder une sur son territoire ; l'important c'est que le trajet domicile-déchetterie soit raisonnable. Supprimer une zone naturelle, alors que d'autres sites sur la CA peuvent exister et accueillir cet équipement, ne me paraît pas judicieux.

5.2 Les observations des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont été invitées à donner leur avis après la délibération du conseil municipal du 24 juin 2024 qui a approuvé le projet de révision du PLU.

Plusieurs d'entre elles ont répondu, soit par un avis favorable, soit par une liste de remarques ou d'observations ; la CDPENAF a donné un avis défavorable.

Le tableau de synthèse transmis à la ville reprend chacune de ces réponses ; le tableau liste les organismes et collectivités par ordre d'arrivée en mairie.

Chaque avis des PPA est repris avec la réponse de la ville et mon commentaire éventuel. La réponse de la ville et le commentaire peuvent être faits point par point ou plus globalement par thème ; il conviendra de se reporter au document de synthèse (en annexe 8) pour plus de détails. La présentation du présent rapport peut être différente du document de synthèse, sans toutefois perturber leur lecture.

L'ensemble des réponses de la ville, tableau de synthèse et annexes, est joint au présent rapport, dans sa partie « annexes ».

5.2.1 ARS – Agence de Santé Ile-de-France

1. Aucune mesure ERC n'est proposée, la collectivité aurait pu développer des mesures plus ambitieuses sur les enjeux sanitaires (bruit, air, eau).
2. Manque le plan du réseau AEP (Alimentation en Eau Potable).
3. La consommation d'eau n'est pas estimée, ce point devra être précisé par des données quantitatives. Le rendement du réseau AEP aurait pu utilement être précisé, avec des propositions de mesures adéquates d'amélioration.
4. Une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire ; la cartographie des risques sanitaires pourrait être superposée à celle des secteurs d'aménagement.
5. Le projet de révision pourra développer la problématique de l'accessibilité aux logements des personnes en situation de handicap.
6. Une cartographie et une analyse des données concernant les ilots de chaleur aurait été intéressante.
7. Recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible.
8. Le PLU devrait mentionner l'arrêté préfectoral explicitant les mesures et responsabilités dans la lutte anti-vectorielle.

Réponse de la ville de Crosne

1. *L'évaluation environnementale, incluse dans le Rapport de Présentation, analyse, dans sa deuxième partie, les incidences du PLU sur l'environnement. Chaque orientation est analysée à travers cinq cibles environnementales dont l'air, l'eau mais également le bruit qui est intégré à la qualité de vie. Chaque cible environnementale fait l'objet d'un niveau d'incidence induisant la nécessité ou non de mettre en place une mesure Eviter/Réduire/Compenser (ERC). Au regard des actions réglementaires imposées au PLU et de son zonage, il ne paraît pas nécessaire d'imposer des mesures ERC puisque le niveau d'incidence des cibles environnementales est soit positif, soit non notable.*
2. *Le plan des réseaux d'alimentation en eau potable sera bien joint au PLU pour approbation.*
3. *Ce point sera ajouté dans le dossier des Annexes conformément à l'annexe 1 du présent document.*
4. *Cette remarque sera prise en compte conformément à l'annexe 2 du présent document. La carte sera intégrée dans le Rapport de Présentation, au niveau de l'évaluation environnementale, dans la seconde partie de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement, à la suite du second axe "Pour une ville durable qui accompagne son développement".*
5. *Concernant l'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap, le PLU ne peut malheureusement pas la réglementer. Toutes nouvelles constructions, y compris les logements sociaux, doivent respecter l'article R162-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise : "Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements".*
6. *Les îlots de chaleur seront présentés dans le Rapport de Présentation dans la partie relative aux risques. Se référer à l'annexe 3 du présent document.*
7. *Le règlement du PLU intégrera dans son annexe 5 dédiée au Cahier de recommandation des plantations, une partie relative aux espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. Se référer à l'annexe 4 du présent document.*
8. *L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 sera mentionné dans le dossier des Annexes et complété par le communiqué de presse du 03 juin 2019 sur la recrudescence de moustiques en Essonne. Se référer à l'annexe 5 du présent document.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur le point n°1, la ville fait référence à l'évaluation environnementale qui détaille les incidences du PLU sur l'environnement. Chaque orientation du PADD est apprécié à partir de cinq critères environnementaux et les choix du PLU sont déclinés en termes de règlement et de zonage. Leurs incidences sont présentées à partir de cinq cibles environnementales (consommation d'espaces, biodiversité, patrimoine paysager et culturel, qualité de l'air et de l'eau, qualité de vie). Quatre niveaux d'incidence sont proposés (sans objet, non notable, notable, positive) permettant de déterminer si une mesure ERC est à mettre en place.

A la lecture du document il apparaît qu'une majorité de mesures ont un niveau d'incidence « positive » et qu'aucune mesure ERC n'est proposée.

Il est toujours possible de faire plus ; en l'état, la ville prend bien en compte les incidences sur l'environnement par rapport aux choix faits pour l'établissement du zonage et du règlement.

Sur le point n°4, la carte des risques sanitaires sera bien intégrée dans le rapport de présentation ; il serait aussi intéressant d'imposer au constructeur et/ou aménageur une campagne de sondages avant toute intervention, en particulier dans les zones susceptibles d'être polluées.

Sur le point n°5, effectivement les règles de construction au point de vue légal sont claires en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ; le PLU n'a pas vocation à ajouter des règles supplémentaires.

Sur tous les autres points, la ville répond positivement à la remarque en intégrant des pièces en annexe ou en proposant des modifications des textes concernés.

5.2.2 GRT gaz

1. Demande que le PLU précise une obligation de consulter les documents techniques concernant l'implantation des canalisations, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
2. Souhaite que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU les occupations et utilisations suivantes : constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Réponse de la ville de Crosne

1. Dans les Annexes, sera précisé pour la servitude II que lorsqu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, GRT gaz sera consulté. Cette consultation se fera soit par mail : BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com ou soit par courrier : GRT gaz, Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers, Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien, 9 avenue de Europe, 92270 Bois Colombes.
2. Dans toutes les zones du règlement, sera précisé que "les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" sont autorisés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville répond à juste titre favorablement aux remarques de GRT Gaz.

5.2.3 CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles

1. Constate que le zonage UE consomme des espaces agricoles, naturels et forestiers sans justification et sans que le projet soit soumis à autorisation de défrichement.
2. Demande de justifier l'emplacement du projet de déchetterie, notamment au regard des emplacements disponibles dans la zone d'activité.
3. Demande la mise en cohérence du zonage sur les 3 secteurs de jardins familiaux, en particulier de tous les inclure (à l'exception des serres à laisser en zone A) dans la zone Njf.

Réponse de la ville de Crosne

1. Le zonage UE va disparaître pour redevenir N, comme cela l'était auparavant.

2. *Le projet de la déchetterie a été abandonné ce qui permet à ce secteur de revenir à un zonage naturel.*
3. *Il y a bien une cohérence entre les trois secteurs de jardins familiaux.
En effet, le nouveau zonage crée une zone Agricole de 3,3 ha, au Nord de la commune sur le site de l'association des Abeilles maraîchères et sur une partie des jardins familiaux de Villeneuve-Saint-Georges, anciennement en zone naturelle. Cette zone agricole doit permettre le développement du maraîchage et d'une activité agricole pour la production de safran.
Ainsi, une partie des jardins familiaux classée en N se trouve aujourd'hui en zone A. Le reste des jardins familiaux de Villeneuve-Saint-Georges existants est classée en Njf (naturelle jardins familiaux).
Concernant les jardins familiaux des Uselles, ils étaient déjà classés en UE dans l'ancien zonage du P.L.U. et n'ont pas été modifiés.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la position de la ville de maintenir le zonage N sur l'espace prévu pour l'implantation d'une déchetterie.

En ce qui concerne les jardins familiaux, le zonage A ou UE permet ce type d'exploitation ; cependant pour une cohérence complète, l'ensemble des jardins familiaux sur le territoire de la commune pourraient être classé en zone Njf.

5.2.4 Ile-de-France Mobilités

1. Pour les constructions à usage de bureau, inscrire sur le plan de zonage le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montgeron Crosne.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, préciser éventuellement si les places de stationnement réservées aux visiteurs doivent être créées en plus du nombre de places de stationnement définies dans les différentes zones urbaines par les normes de stationnement pour l'ensemble des véhicules motorisés.
3. Pour le stationnement des vélos, s'assurer que la norme fixée dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments à usage tertiaire est bien compatible avec la prescription du PDUIF, et de façon générale, il convient de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation.
4. Prescrire des normes pour les vélos pour les constructions à usage d'industrie dans les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination (notamment en zone UD).
5. Prescrire des normes pour les vélos pour les constructions à usage d'entrepôt dans les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination (notamment dans les zones UA, UBa, UC ou UD).
6. Prescrire, dans les zones urbaines qui autorisent les constructions à usage d'établissement scolaire les normes vélos recommandées par le PDUIF.

Réponse de la ville de Crosne

1. *Le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montgeron Crosne sera inscrit sur le plan de zonage.*

2. *La Ville ne souhaite pas que des places de stationnement réservées aux visiteurs soient créées en plus du nombre de places de stationnement définies dans les différentes zones urbaines par les normes de stationnement pour l'ensemble des véhicules motorisés.*
3. *Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLU de la zone UD, relatif au stationnement vélo pour les constructions à usage tertiaire, sera corrigé de la manière suivante :
Pour les constructions à usage tertiaire :
Le nombre de places vélos doit correspondre à 1 place pour 10 employés avec à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
4. *Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLU de la zone UD, relatif au stationnement vélo pour les constructions à usage d'industrie, sera corrigé de la manière suivante :
Pour les constructions à usage d'industrie :
Le nombre de places vélos doit correspondre à 1 place pour 10 employés avec à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
5. *Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLU de la zone UD, relatif au stationnement vélo pour les constructions à usage d'entrepôt, sera corrigé de la manière suivante :
Pour les constructions à usage d'entrepôt :
Le nombre de places vélos doit correspondre à 1 place pour 10 employés avec à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*
6. *Concernant le stationnement vélo, le règlement du PLU des zones UA, UBa, UBb, UBc, UC, UE et UD, relatif au stationnement vélo pour les établissements scolaires, sera corrigé de la manière suivante :
Pour les établissements scolaires primaire :
1 place vélo pour 10 élèves.
Pour les établissements scolaires collèges, lycée et enseignement supérieur :
1 place vélo pour 4 élèves / étudiants.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les réponses de la ville vont dans le sens des remarques exprimées par Ile-de-France Mobilités. Le règlement sera adapté à ces demandes.

Effectivement, les places de stationnement pour les visiteurs ne sont pas prévues, et on sait que dans les résidences assez importantes ce manque de places pénalise la voirie locale, mais en même temps il est difficile de « privatiser » ces places qui seront de fait occupées par les propriétaires ou locataires.

5.2.5 Préfecture de l'Essonne - DDT

1. Le projet de révision ne répond pas aux enjeux de mixité sociale et ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec les documents supérieurs.
2. Des erreurs et/ou incohérences ont été faites dans la démonstration de la capacité à attendre en matière de logements sociaux ; il y a également un manque de visibilité de production au-delà de l'horizon 2025.
3. Prévoir des zones ou secteurs dans lesquels le stationnement de caravanes est autorisé.

4. Justifier l'implantation d'une déchetterie par modification du zonage d'une zone N, en étant compatible avec le SDRIF et cohérent avec l'OAP « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie ».
5. Apporter des précisions sur les différentes affectations de zonage (A, N ou U) concernant les jardins familiaux.
6. Repérer sur le plan de zonage les éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables et apporter des compléments de protection du patrimoine bâti.

Réponse de la ville de Crosne

1. *Concernant les enjeux de mixité sociale, les réponses sont apportées en annexe 6 du présent document.*

Concernant l'incompatibilité avec les documents supérieurs, cette dernière est liée à une absence de justification du déclassement de 6 000 m² d'espace naturel pour y implanter une déchetterie. Sans potentiel d'extension offert par le SDRIF, qui classe cette zone en espace vert, cette mesure de déclassement entraîne un point d'illégalité du PLU arrêté.

A la suite de cette remarque de l'Etat, mais également de celles de la MRAe, de la Région Île-de-France, du Département de l'Essonne et de nombreux habitants, le projet de déchetterie ne figurera plus dans le PLU pour approbation.

Ainsi, la zone UE qui devait accueillir cet équipement sera rebasculée en zone naturelle N.

2. *Réponses apportées en annexe 6 du présent document.*
3. *Pour répondre à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage ainsi qu'à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, la zone UD sera modifiée pour ne pas interdire le stationnement isolé des caravanes.*
4. *Le projet de déchetterie est abandonné et ne figurera plus dans le P.L.U. pour approbation. Ainsi, la zone UE qui devait accueillir cet équipement sera rebasculée en zone naturelle N.*
5. *Il y a bien une cohérence entre les trois secteurs de jardins familiaux. En effet, le nouveau zonage crée une zone Agricole de 3,3 ha, au Nord de la commune sur le site de l'association des Abeilles maraîchères et sur une partie des jardins familiaux de Villeneuve-Saint-Georges, anciennement en zone naturelle. Cette zone agricole doit permettre le développement du maraîchage et d'une activité agricole pour la production de safran. Ainsi, une partie des jardins familiaux classée en N se trouve aujourd'hui en zone A. Le reste des jardins familiaux de Villeneuve-Saint-Georges existants est classée en Nj (naturelle jardins familiaux). Concernant les jardins familiaux des Uselles, ils étaient déjà classés en UE dans l'ancien zonage du P.L.U. et n'ont pas été modifiés.*
6. *Les éléments du bâti historique seront identifiés sur le plan de zonage. De plus, les articles UA.4.6, UBa.4.6, UBc.4.6 et UE.4.5 - concernant le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme -, seront modifiés comme suit :*

"Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés en annexe 4 du présent règlement et sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- *Les restaurations, agrandissements ou surélévations devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... ; Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où ils valorisent l'élément*

identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) doivent être sauvegardés ;

tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;

- *Les éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), doivent être préservés ;*
- *Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti ;*
- *L'isolation thermique par l'extérieur est interdite ;*
- *La démolition partielle ou totale est interdite ».*

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur les questions de logements en général, et sur les logements sociaux en particulier, le tableau quantitatif de production a été modifié. Il conclut à un manque de logements sociaux de 19 logements, ce qui devrait a priori se trouver dans des nouvelles opérations de construction, voire dans des réhabilitations de bâtiments existants.

Pour ce qui concerne le stationnement des caravanes, la ville se propose d'être conforme aux textes législatifs en modifiant le règlement de la zone UD, dont acte.

Pour ce qui concerne les jardins familiaux, la réponse a déjà été donnée précédemment, ainsi que mon commentaire.

Pour ce qui concerne les éléments bâtis historiques, j'apprécie que le plan de zonage les prenne en compte et que le règlement soit adapté, d'autant que ce patrimoine a bien été identifié en annexe 4 du règlement, avec ses caractéristiques et des photos.

La Préfecture de l'Essonne, après avoir listé un certain nombre de remarques et observations, émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de ses remarques et observations.

Les réponses de la ville vont dans ce sens et je ne trouve aucune opposition de sa part sur les demandes formulées ; le PLU sera présenté pour approbation par le conseil municipal avec toutes les corrections nécessaires.

5.2.6 Département de l'Essonne

1. Mettre à jour la présentation de la politique départementale des Espaces Naturels Sensibles.
2. Avoir une démarche en direction de la population pour l'inscription en JNS des espaces publics et privés.
3. Compléter les données portant sur la faune et la flore, à partir des bases de données existantes.
4. Préconiser pour les clôtures l'utilisation d'essences locales pour la plantation de haies végétales.
5. Ajouter dans les annexes sanitaires les zonages d'assainissement et les plans des réseaux.
6. Sur la mobilité électrique, compléter les documents par la réglementation relative à l'aménagement des parkings.

7. Rappeler les règles et obligations en ce qui concerne les énergies renouvelables (identification des ZAER, installation de panneaux solaires, implantation de panneaux photovoltaïques sur les parcs de stationnement ...).
8. Justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone prévue pour l'installation d'une déchetterie, au regard des capacités d'urbanisation non exploitées.

Réponse de la ville de Crosne

1. Le chapitre 1.5 "Un espace naturel sensible" présent dans la 3^{ème} partie du diagnostic territorial du Rapport de Présentation sera corrigé.
Se référer à l'annexe 7
2. Dans le dossier des Annexes, une partie explicative sera consacrée aux JNS.
Se référer à l'annexe 8
3. La partie 2 "Des espèces faunistiques et floristiques exceptionnelles" présente dans la 3^{ème} partie du diagnostic territorial du Rapport de Présentation est intégralement issue de l'INPN dont le département fait référence. Cela sera précisé en introduction de la partie.
4. Dans toutes les zones du P.L.U., le Règlement précisera, pour les clôtures :
[...]
*Les clôtures sur voie seront constituées soit :
d'un grillage doublé d'une haie vive qui sera composée d'essence locales et variées ;
[...]
Il est à noter que concernant les clôtures en limites de zone naturelle, les essences locales et variées sont déjà précisées.
De même, en zone A et N, les essences locales et variées sont déjà précisées.*
5. Les plans des réseaux eaux pluviales/eaux usées et eaux potables seront ajoutés.
6. Dans le Rapport de Présentation, dans la partie 4. "Une offre en stationnement conséquente, mais qui pourrait être renforcée", sera ajouté :
*A compter du 1^{er} janvier 2025, tous les bâtiments ouverts au public existants disposant d'un parking de plus de 20 places auront l'obligation de mettre à disposition des bornes de recharges pour les véhicules électriques :
au moins 5% des places ;
au moins une place de recharge doit être dimensionnée pour un véhicule PMR ;
pour les parkings de plus de 200 places : 2 places avec point de charge doivent être dimensionnées pour les PMR, et l'une d'elle doit être exclusivement réservée à leur usage.*
7. Dans le Rapport de Présentation, dans la partie 3. "Les documents à l'échelle du département de l'Essonne", au niveau du point 3.4 : "Le Schéma pour la transition énergie climat", sera ajouté :
*Depuis le 1^{er} octobre 2024, l'identification des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables s'impose aux communes. De plus, l'installation de panneaux solaires sur certains types de bâtiments neufs ou rénovés, tels les parkings et les entrepôts, et notamment sur les parkings d'une superficie supérieure à 1 500 m² est obligatoire.
Pour information, les ZAER n'ont pas encore été identifiées par la commune de Crosne.*
8. Le projet de déchetterie est abandonné et ne figurera plus dans le P.L.U. pour approbation.
Ainsi, la zone UE qui devait accueillir cet équipement sera rebasculée en zone naturelle N.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est intéressant d'avoir proposé un texte sur les Jardins Naturels Sensibles. La population et les associations environnementales peuvent ainsi en prendre connaissance, s'en saisir et engager éventuellement les démarches nécessaires pour inscrire certains espaces privés en JNS.

Toutes les autres remarques du département sont prises en compte et conduisent à des améliorations ou des précisions dans la rédaction du règlement.

5.2.7 Région Ile-de-France

1. La création d'OAP aurait donné un caractère plus engageant aux objectifs des projets de construction.
2. Le déclassement d'une zone N en zone UE pour l'aménagement d'une déchetterie est cohérent avec le SDRIF mais pas avec le SDRIF-E. Un tel projet ne serait pas compatible car il s'étend dans un secteur de l'armature verte sanctuarisée où toute nouvelle urbanisation est exclue.
3. Le projet de PLU prévoit le déclassement d'un EBC pour l'extension du groupe scolaire des vingt-arpents. Au titre du SDRIF-E la consommation d'espace devra être intégrée dans le potentiel non cartographié de la commune.
4. Le PLU pourrait rappeler que les aménagements nécessaires aux espaces naturels et ceux relatifs aux infrastructures et superstructures ne peuvent pas être accueillis dans les espaces urbanisés.
5. Le PLU gagnerait à être plus ambitieux sur les enjeux de déplacements cyclables en intégrant une réflexion pour optimiser le plan général de circulation, notamment dans le secteur pavillonnaire. La carte générale des orientations du PADD gagnerait à préciser les orientations en matière de déplacements cyclables du quotidien.

Réponse de la ville de Crosne

1. *Les sites de projets identifiés dans le P.A.D.D. et porteur du développement de la commune font / feront l'objet d'une collaboration entre l'EPFIF, la commune et le porteur de projet. Ainsi la réalisation des projets implique / impliquera la ville bien en amont afin qu'elle puisse encadrer et accompagner l'évolution des sites sans la nécessité d'une O.A.P.*
2. *Le projet de déclassement d'une zone naturelle en zone urbaine destinée à l'implantation d'une déchetterie est abandonné.*
Ainsi, la zone concernée sera maintenue en N.
3. *Le P.A.D.D sera modifié.*
L'objectif de consommation présent dans la première action de la seconde orientation du P.A.D.D. sera modifié.
En effet, il correspondait à la consommation liée à la réalisation de la déchetterie. Le projet étant abandonné, les 6 000 m² seront rendus à l'espace naturel.
Cependant, au regard du déclassement de l'EBC permettant l'extension de l'école des Vingt-Arpents, la nouvelle consommation - qui sera reprise dans le P.A.D.D - sera de 3 945 m² qui correspondent exactement à la surface déclassée.
4. *Dans le règlement de la zone N, l'article N.1.2 sera réécrit comme suit :*
N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
 - *Les constructions et installations à condition :*
 - *Qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement ou leur mise en valeur ;*
 - *Qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans les espaces urbanisés.*
 - *Les infrastructures et superstructures à condition :*

- *Qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;*
 - *Qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent pas être accueillies dans les espaces urbanisés.*
5. *La commune mènera une réflexion pour établir un plan des circulations douces afin de promouvoir la pratique du vélo à l'échelle du territoire. Aujourd'hui deux emplacements réservés sont à destination des déplacements doux à savoir l'ER1 et l'ER5.*

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville ne propose pas d'OAP sectorielle en considérant que les projets possibles sont en cours de réflexion et menées en collaboration avec l'EPIFIF et le porteur de projet. C'est un choix de la ville, je pense simplement que les OAP ont un avantage, celui de réserver des zones d'aménagement opposables, et de fixer des objectifs et des orientations à présenter et discuter avec la population au moment de l'élaboration ou la révision du PLU.

Pour ce qui concerne les circulations douces, et en fonction de la réponse de la ville, le PADD gagnerait à faire état de sa volonté d'établir un plan de circulation vélos. Ce plan pourrait être élargi à l'ensemble des circulations, véhicules motorisés, vélos, piétons.

5.2.8 SAGE de l'Yerres

1. La commune devrait identifier dans le PLU des zones de compensation des secteurs que la commune prévoit d'imperméabiliser.
2. Il serait pertinent d'intégrer un paragraphe dans le rapport de présentation, présentant les enjeux et objectifs du SDRIF-E et ce qu'il mentionne pour le territoire de Crosne.
3. Intégrer éventuellement au rapport de présentation ainsi que dans l'OAP Trame Verte et Bleue (principalement pour les éléments relais), l'atlas cartographique avec les cartes des objectifs et des obstacles à la continuité écologique issues du SRCE.
4. Il serait pertinent de mentionner dans le règlement que les berges des cours d'eau sont protégées via la protection du lit majeur des cours d'eau.
5. Il conviendrait d'intégrer la classe B des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT dans le plan de zonage, et de lui donner les mêmes prescriptions réglementaires que pour les unités fonctionnelles de zones humides potentielles à enjeux et prioritaires.
6. Ajouter un article dans le règlement concernant l'obligation de vérifier le caractère humide des sites avant de mettre en œuvre tout projet ou travaux.
7. Pour les zones A et N, il serait intéressant de mentionner un pourcentage de pleine terre.
8. La CLE recommande de ne pas autoriser la création de sous-sol dans les secteurs à risque d'inondation.
9. La CLE recommande de prendre en compte les dispositions et règles du futur SAGE.

Réponse de la ville de Crosne

1. *La commune a déjà prévu sur tout son territoire des règles fixant des exigences de perméabilité pour tout nouveau projet en zone U : pourcentage de pleine terre, pourcentage d'emprise au sol, gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un principe de zéro rejet. Il est à noter que toute la zone naturelle le long de la vallée de l'Yerres, représentant 13% de la superficie communale, assure le maintien d'importantes surfaces perméables au sein du territoire jouant un rôle essentiel dans le cycle de l'eau.*

2. Une partie relative au SDRIF-E sera réalisée et insérée dans l'évaluation environnementale du Rapport de Présentation, au niveau de la compatibilité avec les documents de référence.
Se référer à l'annexe 9 du présent document
3. Le Schéma de la trame verte et bleue (déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE - sur le territoire du bassin versant de l'Yerres) fourni le Sage sera intégré dans le Rapport de Présentation, dans la partie relative aux documents de référence et expliquant le SRCE.
Se référer à l'annexe 10 du présent document.
4. Dans le Rapport de Présentation - dans la partie relative aux incidences du P.L.U. sur l'environnement - il sera précisé, au niveau des corridors écologiques, que les berges des cours d'eau sont intégralement protégées à travers le classement en zone naturelle de la totalité des cours d'eau et par conséquent de leur lit majeur.
5. La classe B des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT sera bien intégrée dans le plan de zonage, et il sera précisé dans le Règlement du P.L.U. que :
"Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019".
6. Dans le Règlement du P.L.U. arrêté, il est bien précisé l'obligation de vérifier le caractère humide des sites avant de mettre en œuvre tout projet ou travaux.
En effet, concernant les zones humides inscrites au plan de zonage, il est précisé :
"Dans les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019".
A la demande du SAGE, les enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT (secteurs localisés en classe B) seront bien reportées sur le plan de zonage et il sera précisé dans le Règlement que :
"Dans les enveloppes d'alerte de la classe B des zones humides de la DRIEAT identifiées sur le plan de zonage, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019".
7. Il n'y a pas nécessité de mentionner un pourcentage de pleine terre en zone A et N dans la mesure où :
en zone A, toute construction de toute nature est interdite, exceptée les serres à condition qu'elles soient d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre et un seul bâtiment technique à condition qu'il soit lié à l'activité agricole du siège d'exploitation ou de l'association solidaire et que ce bâtiment soit inférieur ou égale à 300 mètres² de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 6 mètres.
en zone N, toute construction de toute nature est interdite, exceptée les constructions et installations liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement ou leur mise en valeur.
 - a. De plus, en zone Njf, seuls sont autorisés les abris de jardin inférieurs ou égaux à 3 m² de surface de plancher et inférieurs ou égaux à 2 mètresCependant, comme le recommande le SAGE de l'Yerre, 50% minimum de pleine terre sera imposé en zone naturelle et agricole.
Ainsi, l'article N.5 et A.5 préciseront que 50% minimum du terrain doivent être en pleine terre.

8. *La carte "remontées de nappe" présente sur Géorisque sera intégrée au Rapport de Présentation, dans la partie relative aux risques naturels.
De plus, cette même carte sera également intégrée en annexe du règlement.
Enfin, dans les zones UA, UBc, UC et UE, qui sont concernées par le risque de remontées des nappes phréatiques, il sera ajouté dans l'article 1.1 : La carte "remontées de la nappe phréatique présente en annexe du présent document matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique.
Dans les secteurs concernés par ce risque, qui devra être reprecisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
Se référer à l'annexe 11 du présent document*
9. *Le SAGE est en révision depuis 2019. La CLE du SAGE indique que le SAGE révisé devrait être approuvé en 2025. En attendant son approbation, seul le SAGE en vigueur peut s'appliquer légalement.
Le P.L.U. approuvé sera mis à jour une fois le SAGE révisé définitivement approuvé.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses données aux remarques du SAGE de l'Yerres sont satisfaisantes ; les documents seront mis à jour à partir de ces remarques (intégration de cartes, rédaction du règlement) sans modifier les orientations et objectifs du PADD.

5.3 Les observations du public

L'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier technique présenté par la commune contenait les informations suffisantes.

Plusieurs personnes se sont déplacées en mairie, pendant les quatre permanences, mais aussi en dehors, pour prendre connaissance du projet de révision du PLU de la commune de Crosne. Elles ont pu exprimer leur avis, soit oralement, soit en écrivant sur le registre à leur disposition, soit en y déposant une note ou un courrier, soit encore en utilisant le registre dématérialisé mis en place par la ville.

Le registre papier fait état d'une seule contribution écrite et deux courriers adressés au commissaire enquêteur et qui ont été également déposés sur le registre numérique.

Le registre dématérialisé a été plus utilisé, on note :

- 489 téléchargements
- 577 visites
- 89 observations déposées

Les remarques et observations ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse avec une répartition par thème :

- La concertation
- L'urbanisation avec trois sous-thèmes, les zones pavillonnaires, le zonage et le règlement, et les autres questions
- La déchetterie et le zonage UE
- Les autres observations

La ville pouvait répondre, soit point par point sur chacune d'entre elles, soit globalement sur le thème ou le sous-thème.

Tous les textes des observations et des réponses de la ville ne sont pas retranscrits, ni dans le document de synthèse, ni dans le présent rapport. Ils sont disponibles en intégralité dans les registres d'enquête publique consultables en mairie. Et on se reportera utilement au document de synthèse en annexe 8.

C'est pourquoi ne sont repris que les thèmes et les sous-thèmes, avec :

- La problématique globale et éventuellement les observations particulières
- La réponse de la ville reprise de façon globale à partir de toutes les observations
- Le commentaire du commissaire enquêteur

5.3.1 La concertation

Les personnes, essentiellement des associations, estiment que la concertation n'a pas eu lieu dans les meilleures conditions.

On constate deux remarques principales, l'absence du registre d'observations qui devait être mis à la disposition du public et les réunions qui étaient plus des réunions d'information que de concertation.

Les autres remarques portent plus sur des aspects pratiques concernant l'enquête (manque d'une synthèse des documents, accès difficile sur le site internet de la ville, balade urbaine après l'ouverture de l'enquête).

Réponse de la ville

Le registre d'observations a été indiqué dans la délibération du conseil municipal du 8 février 2022 qui lance la procédure de révision du P.L.U. L'existence de ce registre a été rappelée dans le kakemono explicitant la procédure. Ce kakemono est présent dans le hall de la mairie depuis la présentation du diagnostic du P.L.U. et s'y trouve encore. Il est également téléchargeable depuis le site internet de la ville. Enfin à chaque réunion publique, il a été rappelé qu'un registre était à la disposition des habitants au Service urbanisme.

Le diaporama de la deuxième réunion publique qui explicite de manière synthétique les évolutions réglementaires entre le P.L.U. actuel et le nouveau P.L.U. a été mis en ligne sur le site internet de la ville. De plus, dans le Rapport de Présentation, une partie synthétise les évolutions réglementaires et spatiales entre le P.L.U. actuel et le nouveau P.L.U.

La ville a fait un choix de concertation axé sur deux réunions publiques, une exposition publique et des parutions sur internet et le magazine de la ville

L'ensemble des associations a été invité à participer aux deux réunions publiques. A ce sujet, l'association des Abeilles maraîchères était présente. Cette dernière a également assisté à la réunion des Personnes Publiques Associées. Une troisième réunion publique n'a jamais été prévue.

L'information du public relative à l'enquête publique a été largement assurée grâce aux mesures légales : insertion dans la presse, affichage sur les panneaux administratifs dans les conditions et délais prescrits, et par la mise en place de l'enquête publique dématérialisée via le site internet : registre numérique. Cela a été complété par une indication au début de l'onglet urbanisme sur le site internet de la ville.

La balade urbaine du 04 janvier a servi à montrer spatialement les grandes orientations du P.A.D.D. (bord de l'Yerres, parc du moulin, projets de constructions en entrée de ville, ...) et a donné suite à un débat en salle du Conseil municipal. Cette balade a servi à préparer l'enquête publique.

Commentaire général du commissaire enquêteur sur le thème « la concertation »

Sur la concertation, la révision du PLU d'une commune comporte obligatoirement une phase de concertation, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme – article L103-2 :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; » ...*

Les modalités de cette concertation sont à l'initiative du maître d'ouvrage, en l'occurrence le maire de la commune, conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme – article L103-3 :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

... 3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. » ...

Le conseil municipal de Crosne a fixé ces modalités lors de la séance du 08 février 2022 (voir paragraphe 2.4 du présent rapport). Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal le 24 juin 2024 (voir paragraphe 2.4 du présent rapport).

A la lecture des deux délibérations, on constate que la concertation a bien eu lieu de façon conforme à ce qui a été proposé.

On peut toujours améliorer la méthode, par des ateliers participatifs, par des réunions portant sur des thèmes, par toute autre action, etc... L'important c'est que la population puisse prendre connaissance du projet, l'appréhender et s'exprimer ; il est difficile pour le commissaire enquêteur de porter un jugement sur le contenu des réunions, sur la qualité d'échange, et du pourquoi il n'y a pas eu de remarque sur le cahier d'observations. En revanche, il est tout aussi difficile d'imaginer qu'au cours des deux réunions la parole n'ait pas été donnée au public.

Je m'en tiens donc aux faits : la concertation a eu lieu et faite correctement et suffisante pour une bonne information du public.

Sur le déroulement de l'enquête, les moyens mis en œuvre sont également conformes à la législation. On peut éventuellement regretter que le dossier sur le site internet de la ville ait été difficile à trouver, mais il existait bien. Et la balade urbaine aurait méritée d'être organisée avant l'ouverture de l'enquête.

Et sur la synthèse du dossier, elle existe bien dans le rapport de présentation (pages 237 et suivantes) et porte sur les différences de zonage et du règlement entre le PLU en vigueur et le PLU en projet.

5.3.2 L'urbanisation

Les observations ont été classées en trois catégories :

- Les zones pavillonnaires
- Le zonage et le règlement
- Les autres questions

Les zones pavillonnaires

La question posée est simple : préservation des zones pavillonnaires et en conséquence, le règlement doit être modifié, par rapport au projet présenté, interdisant la possibilité de construire des habitations collectives dans ces zones et affirmant le caractère pavillonnaire de la ville.

Réponse de la ville

Le code de l'urbanisme précise les destinations et les sous destinations des constructions. Il n'existe plus de notion de pavillon, d'habitation individuelle ni collective, de maison ou encore d'immeuble. En effet, l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme indique uniquement le terme « habitation » qui se décline dans l'article R151.28 en « logement » et en « hébergement ».

Dans une philosophie de développement de la densité promue par l'Etat et la Région, si la commune baisse des droits à construire sur la zone UBa, il faudra les augmenter sur une autre zone pour compenser les droits perdus et répondre aux objectifs de construction. Or la seule zone pouvant accueillir cette compensation serait la zone UA qui porte déjà aujourd'hui la quasi-totalité du développement communal.

Pour maintenir une ambiance pavillonnaire, le P.L.U. utilise les règles de hauteur, d'emprise au sol, d'implantation ou encore d'espaces verts. C'est pourquoi ces règles diffèrent fortement de celles de la zone UA pour garder des gabarits proches d'un esprit pavillonnaire

Pour limiter la densification à outrance en zone UBa, le règlement limite l'emprise au sol à 30% et impose que le terrain conserve 50% d'espace de pleine terre. Les hauteurs n'ont pas été modifiées, soit 10 mètres au faîtage ce qui correspond bien à 2 niveaux plus un comble (R+1+C) et 7 mètres à l'acrotère (toit plat) ce qui correspond bien à 2 niveaux (R+1).

Sur le stationnement, la zone UBa impose la création de deux places par logement dont une dans le volume de la construction afin d'éviter le stationnement privé sur les voies publiques. Il est à noter que de nombreux garages ont été transformés en habitation ce qui crée des problèmes de stationnement au sein d'îlots.

Sur la mixité sociale, il est impossible d'interdire toute mixité sociale et fonctionnelle.

Commentaire général du commissaire enquêteur sur le sous-thème « les zones pavillonnaires »

Je comprends le sentiment d'un certain nombre de propriétaires de « pavillon » qui s'inquiètent de la prolifération d'immeubles qui tendent à dénaturer leur environnement.

Avant tout, le terme de « pavillon » n'existe pas en urbanisme ; on pourrait éventuellement parler d'habitat individuel, mais sans savoir réellement de quoi il s'agit. On peut y retrouver le pavillon tel que nous le comprenons, avec des toitures en pente ou plates, des maisons de ville avec ou sans étage, voire d'autres types de construction.

A la lecture du PADD et de l'OAP « « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie », on voit bien que la ville est dans une démarche de protéger les zones « pavillonnaires ». Le règlement permet de s'assurer que l'esprit d'une zone « pavillonnaire » sera conservé, par une limitation de l'emprise au sol, par des règles sur la hauteur des constructions, par des règles sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

Le règlement tel qu'il est proposé doit correspondre à cette volonté de ne pas avoir dans ces zones des constructions trop importantes susceptibles de dénaturer l'environnement. En tout état de cause, on retrouve dans l'ensemble des documents du projet de PLU la volonté de la ville de protéger ces zones particulièrement agréables à vivre.

Une petite remarque sur le stationnement : l'article UBa6.1 propose 1,9 places par logement, il doit être porté à 2 places.

Le zonage et le règlement

On retrouve en partie la problématique sur les zones pavillonnaires. Au-delà le sentiment du public reste que la ville se transforme beaucoup trop, au détriment de la qualité de vie, et avec des équipements publics non adaptés.

Plusieurs sujets ont été évoqués et font l'objet d'une réponse de la ville :

1. Intégration de la zone UBa1 dans la zone UBa
2. Interdire la construction dans des zones à fort risque d'inondation
3. Préciser dans le PLU les périmètres des sites classés
4. Interdire les toits en terrasse lors de constructions sur des terrains partitionnés
5. Arrêter la construction d'immeubles sur la ville
6. Améliorer les infrastructures
7. Protéger les espaces verts
8. Pas de dérogation sur la parcelle de la zone UA (immeuble « signal »)
9. Prise en compte des enjeux climatiques

Réponse de la ville

1. *Par rapport à la zone UBa, seule l'emprise au sol diffère de 10%, soit 40% au lieu de 30%, avec une hauteur et une surface de pleine terre identique. Cette zone existe dans le PLU en vigueur et la ville souhaite la maintenir. De plus, pour rappel, dans une philosophie de développement de la densité promue par l'Etat et la Région, si la commune baisse les droits à construire sur la zone UBa1, il faudra les augmenter sur une autre zone pour compenser les droits perdus et répondre aux objectifs de construction. Or la seule zone pouvant accueillir cette compensation serait la zone UA qui porte déjà aujourd'hui la quasi-totalité du développement communal.*
2. *Aucune construction n'est autorisée dans les zones à fort risque d'inondation (zone rouge dans le PPRI) Le règlement du PPRI, qui légifère les constructions dans les zones inondables, s'impose au règlement du P.L.U.*
3. *La carte des servitudes d'utilité publique reprend bien les sites classés et inscrits (AC2) situés sur la commune.*
4. *Dans les zones d'habitat UA, UBa, UBb et UBc du P.L.U., les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles soient végétalisées ou nécessaires à la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de rétention des eaux pluviales. Elles participent donc activement à l'amélioration des performances énergétique et environnementale.*
5. *Le projet de P.L.U. arrêté doit répondre à l'objectif de densification minimale de 15% des espaces d'habitat fixé par le SDRIF mais également à l'effort communal attendu au titre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - SRHH- adopté le 30 avril 2024 qui fixe pour la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine un objectif annuel de construction de 740 logements, soit une quarantaine de logements par an pour Crosne, au prorata de son poids démographique au sein de l'intercommunalité. C'est pourquoi, afin de répondre aux objectifs du SDRIF et du SRHH, 1 055 nouveaux logements sont nécessaires sur la commune entre 2014 et 2030. Depuis 2014, 412 logements ont déjà été construits et aujourd'hui, 340 logements ont des permis accordés.*
6. *Sur la scolarisation, les effectifs scolaires globaux sont stables depuis 2019 malgré la construction de plusieurs programmes immobiliers. La commune a le projet de rénovation et d'extension du groupe scolaire Vingt Arpents pour éventuellement accueillir de nouvelles classes. De plus, un certain nombre de programmes sont composés de petits logements à destination de jeunes actifs sans enfants.*

Concernant la santé, la commune n'a pas la maîtrise de l'implantation de généraliste ou de spécialiste sur son territoire.

La commune dépend du Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges Lucie et Raymond Aubrac - CHIV -, situé en limite de la commune.

Sur les flux, consciente de cette problématique, la ville souhaite, en collaboration avec Île-de-France Mobilités et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, un renforcement des fréquences des lignes de bus afin de faciliter leur utilisation par les habitants et ainsi leur permettre de rejoindre plus aisément, quotidiennement, les différentes polarités communales et intercommunales, et ainsi réduire les déplacements motorisés.

Sur la voirie, la commune engage des travaux de réfection de voirie chaque année en fonction des problèmes identifiés.
7. *L'ensemble des espaces verts et des espaces naturels sont maintenus en zone naturelle où toute construction est interdite. La coulée verte fait l'objet d'un emplacement réservé (ER5) qui doit être obligatoirement pris en compte dans les futurs projets.*

8. *La commune souhaite maintenir cette dérogation en zone UA2, permettant un étage de plus.*

9. *Le PLU a émis des règles sur :*

- o *La pleine terre ;*
- o *L'obligation de zéro rejet pour les eaux pluviales collectées ;*
- o *L'obligation de performances énergétiques avec isolation thermique, panneaux solaires, citerne récupération eau de pluie, ...*

Il est précisé que toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Commentaire général du commissaire enquêteur sur le sous-thème « le zonage et le règlement »

Dans le cadre de l'élaboration ou d'une révision d'un PLU, il y a toujours une question récurrente, celle de la « bétonisation ». Beaucoup de personnes considèrent qu'il ne faut plus construire. Cependant les villes ont une obligation d'offrir des logements à la population, logements sociaux, mais pas seulement. Et puis il y a la vétusté du patrimoine qui oblige à la réhabilitation, voire à la rénovation des logements existants.

L'exercice pour les villes consiste à trouver le bon équilibre entre le nécessaire et le respect de l'environnement. Les PLU restent un bon outil pour trouver cet équilibre, sans interdire la construction, mais en la maîtrisant.

De façon générale, les réponses de la ville sont satisfaisantes, avec quelques remarques supplémentaires :

- Sur les points n°1 et 8, la ville maintient ses choix et j'en prend acte.
- Sur le point n°3, il y a bien en annexe le plan des servitudes liées aux sites classés et inscrits, mais il ne représente pas forcément le périmètre de ces sites. Ce sera à vérifier et à corriger si nécessaire.
- Sur le point n°9, le PLU doit accompagner le changement climatique par des mesures adéquates. Le PLU en propose certaines, il peut y en avoir d'autres.

Les autres questions

Toutes les observations ne sont pas reprises, certaines ont déjà été traitées dans les paragraphes précédents.

Observation	Réponse de la ville
Permettre l'implantation de relais de téléphonie ; certains zonages du PLU limitent la hauteur de construction, sans prévoir d'exception pour autoriser les équipements d'intérêt collectif, tel que des antennes-relais.	L'exception de hauteur pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est déjà présente dans toutes les zones urbaines du PLU au niveau de l'article 3.2. portant sur les hauteurs. L'installation d'antenne relais ne peut pas être interdit mais la commune est vigilante par rapport aux éventuelles nuisances induites par ces équipements. Cependant une bonne couverture mobile sur l'intégralité du territoire crosnois reste nécessaire.
Le futur PLU prévoit une diminution de 1,85 ha en zone UBc qui passe de 11,1 ha à 9,25 ha ; qu'est-ce qui explique cette diminution ?	La superficie de la zone UBc a été diminué suite au basculement en zone naturelle de l'étang situé rue Pierre Curie qui était en UBc, et du basculement du cours d'eau qui était également en partie en UBc.

L'entrée de ville devrait bénéficier d'une OAP compte tenu de la concentration des permis de construire accordés sur cette zone, et de la disponibilité de terrains en friche.	Les sites de projets situés en entrée de ville font déjà l'objet d'une collaboration entre l'EPFIF, la commune et le porteur de projet. Ainsi la réalisation des projets implique la ville bien en amont afin qu'elle puisse encadrer et accompagner l'évolution des sites sans la nécessité d'une O.A.P.
La cession du bâtiment dit « Ancienne Poste » devrait aussi bénéficier d'une OAP, pour que la municipalité fixe ses objectifs et priorités sur cette zone.	Le Bâtiment dit "Ancienne Poste" appartient toujours à la commune. De plus il fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme référencé dans l'annexe 4 du Règlement du P.L.U.
Afin de permettre la réalisation d'un parking silo, le CHI demande de faire ajouter dans le PLU des dispositions permettant que l'exemption expresse existant dans le PLU actuel valable pour les ouvrages techniques soit élargie aux « installations et constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ».	La commune répondra favorablement à cette demande.
Favoriser la transition écologique par des nouvelles technologies, comme la création d'un réseau de géothermie.	Le PLU impose des règles en matière de performances énergétiques et environnementales à travers son article 3.6 afin de favoriser la transition écologique.

Commentaire général du commissaire enquêteur sur le sous-thème « les autres questions »

Pas de remarque particulière.

5.3.3 La déchetterie et le zonage UE

La zone N prévue pour la déchetterie, apparemment abandonnée, ne doit pas basculer en zone UE.

Réponse de la ville

Suite aux avis de l'Etat, de la Région, du Département, de la MRAe et de la CDPENAF, le projet de déchetterie est abandonné et ne figurera plus dans le PLU pour approbation. Ainsi, la zone UE qui devait accueillir cet équipement sera rebasculée en zone naturelle N.

Commentaire du commissaire enquêteur sur le thème « la déchetterie et le zonage UE »

Je prends acte de l'abandon de la déchetterie et du maintien de la zone N.

5.3.4 Les autres observations

Elles ne sont pas toutes reprises, certaines observations ont déjà fait l'objet d'une réponse, d'autres sont en dehors de la procédure d'enquête publique. Pour plus de précisions, il conviendra de se reporter à l'annexe 8 du présent rapport.

Observation	Réponse de la ville
- Si une construction est à quelques centimètres de la limite séparative, une construction voisine en limite créera un espace vide : quelles sont les règles à appliquer ? - Quelles sont les règles pour positionner un composteur ?	Aucune construction ne peut être implantée à quelques centimètres de la limite séparative puisque les règles de l'article 3.4 indique que l'implantation de la construction est autorisée soit en limite soit en retrait de 2,5 m minimum. Le P.L.U. n'a pas fixé de règle d'implantation pour les composteurs.

- Les riverains se plaignent des fortes odeurs qui se dégagent de la station de pompage – Poste de Crosne - des eaux usées, gérée par le SIAAP - Demande que le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris-Orly soit mis en œuvre. - Veiller à la protection des sites archéologiques. - Insérer dans le PLU la liste des propriétés classées, annexe présente dans le PLU de 2005.	Ce point ne concerne pas la procédure de révision du PLU Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris-Orly est de la compétence de l'Etat et non de la commune. La DRAC est consultée chaque fois qu'il y a suspicion de vestiges archéologiques. L'annexe présentant les propriétés classées dans le PLU en vigueur a été repris dans son intégralité dans l'annexe 4 du règlement du P.L.U. et sera retranscrite sur le plan de zonage.
Supprimer l'emplacement n°1 affecté à la réalisation de l'aménagement d'une circulation piétonne opérant une jonction entre le nord et le sud de la commune.	La commune souhaite maintenir l'ER1 pour la réalisation d'une liaison douce.
- IL faut renforcer les mesures de résilience face aux changements climatiques. - Il y a un réel besoin de normes environnementales plus strictes avec usage des énergies renouvelables. - Il faut accélérer la gestion durable des eaux pluviales en accélérant la désimperméabilisation des sols et en innovant avec, par exemple, des toitures végétalisées... - Préserver et étendre les espaces verts et les zones naturelles pour ne pas nuire à la biodiversité locale. - Améliorer les transports, aménager des circulations douces, créer des espaces de stationnement, pour réduire l'usage de la voiture. - Protéger le patrimoine architectural et ancien. Cela inclut la mise en place de zones de protection du patrimoine et des règles strictes d'urbanisme pour les constructions dans ces zones.	Pour rappel, toute nouvelle construction doit respecter la RE 2020 qui est la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble des constructions neuves. Elle vise à limiter les impacts de la construction sur la planète tout en assurant confort et faible consommation énergétique. De plus, le PLU impose à toute nouvelle construction des obligations en matière de performance énergétique et environnementale. Le PLU impose l'obligation de zéro rejet pour les eaux pluviales collectées. Le PLU a préservé l'ensemble des espaces naturels qui sont sanctuarisés en étant classés en zone naturelle. Crosne respecte les prescriptions du S.R.C.E. au niveau des corridors écologique : la vallée de l'Yerres et la forêt domaniale de La Grange. Deux emplacements réservés sont maintenus pour la création de liaisons douces : ER 1 et ER 5. L'emplacement réservé n°4 a été conservé pour l'aménagement de place de stationnement en centre-ville. Le nouveau P.L.U. a maintenu la protection de son patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'ensemble des bâtis protégés est référencé en annexe du règlement et sera repris sur le plan de zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur sur le thème « les autres observations »

Chacun peut poser des questions à l'occasion de l'enquête publique, certaines sont en rapport direct avec l'objet de l'enquête, d'autres sont plus générales. Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une réponse de la ville.

J'ajoute juste un commentaire : les emplacements réservés sont autorisés dans les PLU. La seule question est de savoir s'il y a un délai pour réaliser ce qui est prévu sur ces emplacements. A ma connaissance, ce délai n'existe pas ; en conséquence la ville peut maintenir cet emplacement réservé.

5.4 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique

La participation du public a été réelle, sans excès, mais suffisante pour aborder de nombreux sujets, pendant les quatre permanences et durant toute la durée de l'enquête. Les observations, assez nombreuses, et quelquefois identiques, ont été rédigées soit sur les registres mis à la disposition du public, soit sur le registre dématérialisé. Pour ce dernier, il y a eu 489 téléchargements, 577 visites uniques et 89 observations publiées, et pour les registres papier, une seule contribution et deux courriers ont été déposées. Les chiffres montrent que le public a porté un intérêt certain pour cette enquête.

Les deux grands sujets qui ont été abordés sont la protection des zones pavillonnaires, et l'urbanisation de la ville. Ces deux sujets se chevauchent en grande partie.

Il n'y a pas eu ou très peu d'observations sur le zonage et le règlement, en dehors de quelques points particuliers.

Mais les zones pavillonnaires représentent plus de la moitié du territoire de la commune et ceci explique certainement cela.

Et c'est compréhensible ; de manière générale, la population a plus de facilité à porter un jugement sur un projet que sur une vision d'urbanisation et de développement de la ville. Les présentations du projet de PLU et les concertations ont bien eu lieu, mais un dossier PLU est assez difficile à appréhender et le public se concentre surtout, soit à titre personnel sur ce qui peut se passer sur sa propriété, soit sur des projets lisibles et compréhensibles qui pourraient émerger sur la ville.

Les conclusions motivées figurent au chapitre 6, annexé séparément au présent rapport, conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et je remercie l'ensemble des interlocuteurs que j'ai rencontrés, Monsieur le Maire de la commune, Madame la maire-adjointe à l'urbanisme, Madame la Directrice des affaires générales et de l'urbanisme, et tout le personnel de la ville qui ont bien facilité ma mission, chacune et chacun dans le domaine qui lui appartient.

Le présent document a été établi en 2 exemplaires papier et un exemplaire sous format numérique transmis à :

- Un exemplaire sous format numérique à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Un exemplaire papier et un exemplaire sous format numérique à la commune de Crosne
- Un exemplaire papier conservé par le commissaire enquêteur

Brétigny-sur-Orge le 27 mars 2025

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Crosne



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne

Enquête publique du 28 janvier au 28 février 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 mars 2025

6 Conclusions motivées – avis du commissaire enquêteur

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

6.1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Crosne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2005 et qui a fait ensuite l'objet de plusieurs procédures :

- Modification le 16 octobre 2006
- Modification le 11 octobre 2010
- Modification le 27 juin 2011
- Modification le 16 décembre 2013
- Modification le 09 février 2016
- Modification le 26 juin 2018
- Modification le 22 juin 2021

Le conseil municipal a décidé, par délibération du 09 décembre 2020, de prescrire la mise en révision n°2 du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de la concertation.

Les objectifs de révision ont été précisés dans la délibération du conseil municipal du 08 février 2022, et dans le rapport de présentation, au travers du PADD débattu au cours de la séance du conseil municipal du 11 mars 2023 ; ils sont listés à l'article 2.1 du présent rapport et traduits en axes et orientations à l'article 2.3.1.

Le dossier qui a été soumis à l'enquête publique est complet et conforme aux règles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

6.1.2 Déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E 24000082/78 du 18 décembre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 3/2025 du 06 janvier 2025, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne.

Ce même arrêté a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mardi 28 janvier 2025 au vendredi 28 février 2024, à la mairie de Crosne.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie, et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre prévu à cet effet, ou sur le registre dématérialisé « registre-numérique.fr/pli-crosne », ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie, siège de l'enquête, ou les adresser par courriel à « urbanisme@crosne.fr ».

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

- Mardi 28 janvier 2025 de 08h45 à 11h45
- Mardi 04 février 2025 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 13 février 2025 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 février 2025 de 14h15 à 17h15

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

6.1.3 Information du public

Les dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal relatives à l'ouverture de l'enquête publique ont été respectées.

Un avis au public, faisant notamment connaître l'ouverture de l'enquête est paru dans les journaux à couverture régionale, « Le Parisien » les 10 janvier et 31 janvier 2025 et « Le Républicain » les 09 janvier et 30 janvier 2025. Ces insertions sont parues au chapitre des annonces légales et ont respecté le délai légal de parution.

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

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 et sur les panneaux lumineux de la ville. Il n'y a pas eu de réunion publique.

Les mesures de publicité et d'information de la population mises en œuvre ont permis à chacun de s'exprimer sur le dossier soumis à l'enquête publique. L'information du public a été correctement organisée et suffisante.

6.1.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Un procès-verbal de synthèse des remarques faites par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et le public, a été établi et déposé au maître d'ouvrage le 07 mars 2025, sous format papier et format numérique.

Le mémoire en réponse m'a été envoyé par mail le 21 mars 2025.

6.2 Avis du commissaire enquêteur sur les observations

6.2.1 Remarques générales sur l'enquête publique

L'élaboration ou la révision d'un PLU est un acte important pour une ville qui doit déterminer les enjeux et les objectifs pour l'aménagement de son territoire, et ce pour plusieurs années.

Le PLU engage l'avenir de la ville, sachant toutefois que des procédures de révision ou de modification peuvent permettre de « réparer » un oubli ou une erreur, ou de s'adapter à de nouvelles législations.

Au terme de cette enquête de 32 jours consécutifs et après avoir étudié les pièces du dossier présenté à l'enquête, après avoir analysé les observations faites par la MRAe, les PPA et le public, je considère qu'il s'agit d'un dossier précis, détaillé, suffisamment clair et structuré dans sa

présentation et ses objectifs. Le public, en particulier, pouvait comprendre les enjeux de ce PLU et les modifications apportées au PLU en vigueur et à celui projeté.

Par rapport au PLU en vigueur, il n'y a pas de transformation importante ou destructive des zones urbaines, agricoles ou naturelles. La ville s'est attachée à répondre aux besoins de logements, à maintenir l'économie agricole, à protéger les espaces naturels, dans le respect des intérêts généraux de la population de la ville.

Les remarques et observations ont porté principalement sur la protection des zones pavillonnaires et sur l'implantation d'une déchetterie. Mais le public a pu s'exprimer librement sur tous les sujets. L'enquête s'est parfaitement déroulée en toute cordialité et la ville a répondu à toutes les questions, directement liées au PLU ou pas. Je tiens à les en remercier.

6.2.2 Remarques sur l'avis de la MRAe

La MRAe a fait plusieurs remarques sur le projet de révision du PLU de Crosne. Elle est dans son rôle qui consiste à ne pas juger de l'opportunité du projet mais de veiller à la qualité environnementale et la prise en compte de l'environnement. Son avis n'est ni favorable, ni défavorable, il vise à permettre d'améliorer la rédaction des documents finaux du PLU. Le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan avant de l'adopter.

La MRAe a fait 09 recommandations auxquelles la ville a répondu en donnant des explications et des précisions sur chacune d'entre elles, en ajoutant des tableaux, qui sont de nature à satisfaire la MRAe.

Pour ce qui me concerne, j'ai fait un commentaire sur chacune des remarques auquel on pourra se reporter au chapitre 5.1 du rapport ; la ville pourra s'y reporter utilement. Je n'ai rien à ajouter à ces commentaires. Globalement les réponses faites par la ville sont satisfaisantes. Le dossier, tel qu'il était présenté à l'enquête publique, était complet et étayé, correspondant aux orientations de la ville. La MRAe ajoute des observations constructives qui peuvent être appréciées par la ville – par exemple sur les circulations douces - mais qui ne sous-entendent pas qu'elles doivent être retenues en totalité. Les observations de la MRAe restent un support pour parfaire la rédaction des documents du PLU.

Néanmoins, les remarques de la MRAe seront prises en compte par la ville dans une nouvelle rédaction des documents du PLU ; il n'y pas d'opposition formelle au projet de révision du PLU de Crosne.

6.2.3 Remarques des PPA

Les Personnes Publiques Associées se sont exprimées pour partie. Globalement toutes donnent un avis favorable avec ou sous réserves. **J'ai pu, dans le corps du rapport (chapitre 5.2), faire des commentaires sur les remarques et observations ;** je ne les reprendrai pas dans ces pages de conclusions, ils sont faits pour que la ville en prenne connaissance et les apprécie pour adapter ou modifier le projet de PLU.

Dans les réponses qui ont été produites par la ville, je note qu'une grande majorité des remarques sont analysées et prises en compte dans la rédaction définitive du PLU, que ce soit dans le

règlement ou dans le rapport de présentation, ou bien encore par l'ajout de tableaux ou de cartes explicatifs.

Je voudrais cependant revenir sur certaines questions :

- L'ARS demande une cartographie des risques sanitaires à superposer aux secteurs d'aménagement ; la ville y répond favorablement. Je proposerais aussi que dans les zones à risques, une étude de sols soit demandée au constructeur ou aménageur avant toute intervention.
- La CDPENAF souhaite une cohérence de classement pour les jardins familiaux, en les inscrivant en zone Njf. La ville peut avoir une communication sur ce sujet et aider les exploitants présents sur ce site dans la constitution du dossier de classement. On retrouve cette question dans les remarques du public et dans la réponse du Département de l'Essonne.
- La Région Ile-de-France constate l'absence d'OAP sectorielle. C'est exact et la ville considère que peu de projets nécessitent une OAP, sachant qu'ils sont déjà avancés. Il n'empêche que l'OAP permet de fixer des objectifs et des orientations dans le cadre du PLU, et ensuite que les constructeurs les respectent dans leur projet. L'OAP permet aussi de faire connaître au public ce qui peut se passer sur un secteur de projet et en débattre préalablement à sa réalisation. Et elles sont opposables aux tiers.

Les remarques des PPA seront prises en compte par la ville dans une nouvelle rédaction des documents du PLU ; il n'y a pas d'opposition formelle au projet de révision du PLU.

6.2.4 Remarques du public

Quatre thèmes ont été dégagés dans le document de synthèse suite aux remarques et observations du public : la concertation, l'urbanisation avec trois sous-thèmes (les zones pavillonnaires, le zonage et le règlement, les autres questions), la déchetterie et le zonage UE, et les autres observations.

Les réponses de la ville et mes commentaires sont à lire à l'article 5.3 de la partie rapport.

Je voudrais les reprendre sur quelques points.

La concertation

La concertation a bien eu lieu, et était conforme aux textes législatifs. A-t-elle satisfait le public ? A priori, non si j'en crois les remarques exprimées au cours de l'enquête. Je ne suis pas en mesure de savoir si les réunions ne portaient que sur de l'information et si elles se sont déroulées avec ou sans débat. Il est vrai qu'il n'y a pas de compte rendu de ces rencontres et qu'il n'y a pas de remarques sur le cahier registre d'observations.

Cependant, les présentations du projet de PLU par la ville, l'exposition en mairie, les articles sur le site internet et le bulletin municipal et la possibilité d'écrire des remarques sur un cahier ouvert à cet effet, me conduisent à penser que la concertation a été faite correctement, et que la population a pu intervenir aux différentes étapes de la procédure.

L'urbanisation

- Sur les zones pavillonnaires, la demande est que toutes ces zones restent dans une configuration d'habitat individuel. C'est tout à fait understandable et je pense, entendu par la ville.

Le règlement, notamment de la zone UBa, et la proposition d'une OAP thématique vont dans ce sens. Il est peut-être encore possible d'améliorer les règles pour éviter la construction d'immeubles, sachant que celles qui sont proposées sont déjà assez contraignantes. La ville pourra analyser à nouveau son projet de PLU pour s'assurer que le règlement satisfait à ses orientations.

J'ajoute qu'on ne peut pas tout interdire ; il existe des petites opérations de pavillons groupés, ou des opérations type maisons de ville, qui peuvent facilement s'intégrer dans ces zones d'habitat individuel.

- Sur la construction elle-même sur l'ensemble de la ville, la réaction est toujours « contre le béton ». Là aussi on peut comprendre cette réaction. Cependant il y a nécessité pour une ville de construire du logement à destination de ses habitants, que ce soit dans le cadre d'opérations nouvelles ou dans le cadre de réhabilitations. La ville de Crosne ne dispose pas de foncier important pour cela et les projets ne sont pas si nombreux ; à charge pour la ville de trouver l'équilibre entre l'obligation de construire et la qualité de vie (espaces verts, amélioration de la circulation, équipements publics, ...).
- Sur les autres remarques, la ville les prend globalement en considération et corrigera si besoin le projet de PLU.

La déchetterie et le zonage UE

Je prends acte de l'abandon de la déchetterie et du maintien de la zone N. Si un autre projet apparaissait, la ville aurait tout loisir d'engager une autre procédure, modification ou révision du PLU, pour permettre sa mise en œuvre.

Les autres observations

Elles font toutes l'objet d'une réponse de la ville et de mes commentaires ; il suffira de s'y reporter (paragraphe 5.3.4).

J'attire juste l'attention de la ville sur la proposition d'Emplacements Réservés (ER). Il n'y a aucun problème pour définir ces emplacements, mais l'utilisation de ces espaces devrait intervenir dans un délai raisonnable pour ne pas pénaliser les propriétaires des parcelles concernées.

6.3 Conclusion du commissaire enquêteur

6.3.1 Sur l'enquête publique

Je ne suis pas mandaté pour refaire ou interpréter le dossier de révision du PLU, ni de porter un jugement sur les décisions de la ville ; mon rôle consiste à prendre connaissance des observations des PPA et du public et d'attirer l'attention de la ville sur des remarques qui peuvent être fondées et apporter une amélioration du projet, sans remettre en cause l'économie générale.

Le PLU d'une ville fixe l'avenir de la ville pour plusieurs années, avant éventuellement une nouvelle révision ou modification.

Si la ville veut maintenir un certain nombre de services, fidéliser sa population mais aussi répondre à des besoins légitimes comme le logement, la ville doit faire des choix. Ces choix s'expriment au travers du document d'urbanisme qu'est le PLU.

La révision est soumise à enquête publique permettant à la population de donner son opinion et son avis sur les propositions de la ville, faire les remarques et observations qu'il juge utiles.

La ville doit en tenir compte dans l'adoption définitive de son document d'urbanisme et donner suffisamment d'explications pour emporter sinon l'adhésion, a minima une compréhension.

Je me suis exprimé, dans les commentaires et dans mes avis, sur différentes questions liées particulièrement aux zones pavillonnaires ou à l'urbanisation.

Ce ne sont pas des remises en cause du projet, simplement des réflexions personnelles et des analyses objectives des observations. La ville prendra les décisions qui lui semblent les plus justes et qui correspondent le plus à ses orientations d'aménagement et d'urbanisme.

- 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 et sur les panneaux administratifs de la ville,
- Considérant que j'ai pu vérifier que cet affichage en mairie et sur les panneaux administratifs a été maintenu tout au long de l'enquête,
- Considérant que le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Crosne contient les 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,
- Considérant que le public a pu s'exprimer précisément sur les pièces du dossier,
- Considérant l'ensemble des remarques et observations,
- Considérant les réponses de la ville au document de synthèse,

6.3.2 Avis du commissaire enquêteur

- Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la commune de Crosne,
- Après avoir étudié le dossier et échangé avec le maître d'ouvrage,
- Après avoir visité quelques sites particuliers,
- Après avoir tenu en mairie de Crosne quatre permanences,
- Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations annotées sur le registre, ou déposées en mairie et annexées, ou reçues par courrier électronique et enregistrées dans le registre,
- Après avoir débattu avec la ville de ces observations,
- Après avoir pris connaissance des réponses de la ville au document de synthèse,

J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Crosne dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

6.3.3 Réserves et recommandations

L'avis est émis sans réserve et sans recommandation, et j'attire à nouveau l'attention de la ville de Crosne sur les commentaires que j'ai faits dans la partie « rapport » et dans la présente partie « conclusions », commentaires que la ville appréciera et qui peuvent permettre des améliorations du règlement.

Brétigny-sur-Orge le 27 mars 2025

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Crosne



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne

Enquête publique du 28 janvier au 28 février 2025

ANNEXES

Le 27 mars 2025

7 Annexes

1. Délibération du Conseil Municipal du 08 février 2022
2. Délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2024
3. Délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2024 (1)
4. Délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2024 (2)
5. Arrêté municipal n°3/2025 du 06 janvier 2025
6. Décision de la MRAe du 23 octobre 2024
7. Décision n° E24000082/78 du 18 décembre 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
8. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Brétigny-sur-Orge le 27 mars 2025

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

7.1 ANNEXE 1

Délibération du Conseil Municipal du 08 février 2022



2.1
Le Commissaire-adjoint
Séance du 15/02/2022
[Signature]

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 091-219101912-20220208-2022_001_DELIB-DE

EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 8 FEVRIER 2022

OBJET : Lancement de la procédure de révision du Plan Local d'urbanisme et définition des modalités de concertation

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

Convocation : 1^{er} février 2022

Effectif légal : 29

Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 29

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 29

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Michaël DAMIATI, **Maire**,

Madame Annie FONTGARNAND, Madame Christel CASSATA, Monsieur Ludovic FIGÈRE, Madame Dominique BIERRY, Monsieur Jean-Michel BLANCHARD, Madame Séverine MARTINS, Monsieur Patric BRETHOUS, **Maires-Adjoints**

Monsieur Bernard HUOT, Madame Chantal LEMAITRE, Monsieur Charles SIDOUN, Monsieur François CHOUVIN, Madame Christelle LAOUT, Monsieur Jean-Pierre DANILE, Monsieur Mounir DEBBABI, Madame Laurence MAYDA, Monsieur Abdoulaye DIONE, Madame Virginie THÉODORE, Madame ABITA RICHARD Martine, Monsieur Alain MANIÈRE (arrivée à 19h05), Monsieur Christophe CARRÈRE, Monsieur Achour SLIMI, Monsieur Claude GAY, Monsieur DE FREITAS Christophe, Madame Aurore DIZIN, **Conseillers Municipaux**

ÉTAIENT ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :

1. Monsieur Thierry MARTIN donne pouvoir à Monsieur Jean-Michel BLANCHARD
2. Madame Hélène DE SOUSA donne pouvoir à Madame Dominique BIERRY
3. Madame Valérie MERCERA donne pouvoir à Christelle LAOUT
4. Madame Bérangère LEJANVRE donne pouvoir à Madame Christel CASSATA

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Jean-Pierre DANILE

Assistée de : Madame Nathalie BAILLY - Directrice Générale des Services

Hôtel de Ville - 35 avenue Jean Jaurès - 91560 Crosne - Tél : 01 69 49 64 00 - Fax : 01 69 83 83 83

Courriel : mairie@crosne.fr - site : crosne.fr - Facebook : [@Villedecrosne](https://www.facebook.com/Villedecrosne)

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 091-219101912-20220208-2022_001_DELIB-DE

DELIBERATION N° 2022-001

Lancement de la procédure de révision du Plan Local d'urbanisme et définition des modalités de concertation

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite « urbanisme et habitat »,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement,

VU la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, dite « modernisation de l'agriculture et de la pêche »,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique,

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

VU les articles L 153-11 et R 153-12 du code de l'Urbanisme disposant que l'autorité compétente prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme, et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation conformément à l'article L 103-3 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT également, le partenariat engagé depuis 2015 auprès du Conseil d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne (CAUE 91), notamment au travers des travaux préparatoires de la future charte des enseignes commerciales, a permis de révéler que des outils réglementaires rénovés permettraient de mieux prendre en compte les qualités urbaines, patrimoniales et paysagères du territoire,

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 091-219101912-20220208-2022_001_DELIB-DE

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la procédure de révision de son plan local d'urbanisme sont les suivants :

- Traduire dans le PLU les orientations des documents de planification supra-communaux et les évolutions législatives récentes (lois dites Grenelle I et II, ALUR, Modernisation, SDRIF, SRCE),
- Améliorer l'efficacité du PLU en se saisissant des outils réglementaires, développés depuis la prescription du règlement actuel,
- Améliorer la lisibilité et la clarté des documents réglementaires pour garantir la sécurité juridique des autorisations,
- Maîtriser la densification des tissus pavillonnaires les moins bien desservis,
- Améliorer l'attractivité des secteurs déjà identifiés pour accueillir la croissance urbaine,
- Renforcer le volet patrimonial et paysager du PLU et son intégration au règlement, afin de favoriser la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou paysager renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux, conformément à l'esprit des lois Grenelle,
- Redéfinir pour chaque site à valeur patrimoniale et paysagère les mesures de protections adaptées à leurs caractéristiques, y compris, quand nécessaire, les Espaces Boisés Classés ; prendre en compte les nouveaux besoins en matière d'équipements publics,
- Permettre l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique par l'intégration de la partie graphique du règlement révisé au « Géoportail de l'Urbanisme » en la numérisant selon les standards proposés par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG),

CONSIDERANT que les objectifs susvisés sont d'intérêt général et suffisent à constituer un changement majeur du plan local d'urbanisme, approuvé en 2005, et modifié en dernier lieu en 2021,

CONSIDERANT que ces objectifs pourraient induire la modification ou l'actualisation de certaines orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

CONSIDERANT qu'il y a par conséquent lieu de procéder à une révision de droit commun du plan local d'urbanisme,

CONSIDERANT que la commission du Cadre de Vie, Sécurité et Développement Economique a été consultée le 31 janvier 2022.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITÉ,**

PRESCRIT la révision du plan local d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire communal et fixe les modalités de concertation,

DIT que les modalités de concertation, en application des dispositions des articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme, seront les suivantes :



Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 091-219101912-20220208-2022_001_DELIB-DE

- des réunions publiques seront organisées afin de permettre la participation des personnes concernées et intéressées
- plusieurs articles d'information seront publiés dans le « crosne info » tout au long de la procédure afin d'informer la population de l'état d'avancement de cette dernière ainsi que des étapes clés
- les informations relatives à la procédure de révision seront en ligne sur le site de la commune : www.crosne.fr
- un registre sera mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme, aux heures habituels d'ouverture des bureaux, afin de recueillir les observations
- une saisine par voie électronique sera mise en place
- une balade urbaine publique sera organisée

AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter de l'Etat une compensation et une attribution FCTVA, au titre des dépenses entraînées par les études nécessaires à la révision du PLU,

PRECISE que seront associées les personnes publiques suivantes :

- L'Etat (Préfecture de l'Essonne),
- La Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE),
- Le Conseil Départemental de l'Essonne,
- La Région Ile de France,
- La communauté d'Agglomération du Val d'Yerres Val de Seine,
- La Chambre de commerce et d'Industrie de l'Essonne,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne,
- La Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile de France,
- Ile de France Mobilités représentant les transports en Ile de France,
- Le SYAGE,
- Le SIVOM,
- Les services de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- Les communes limitrophes de Crosne,
- Le CAUE 91 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne),
- Les associations locales agréées d'usagers et de protection de l'environnement,

DIT que les personnes publiques associées recevront notification de la délibération et pourront émettre un avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant 1 mois, que mention de cet affichage sera insérée dans un journal départemental ; la délibération sera publiée au registre des actes administratifs de la ville de Crosne conformément à l'article R.2121-10 du Code général des Collectivités Territoriales et transmise à Monsieur le Préfet de l'Essonne.



Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 091-219101912-20220208-2022_001_DELIB-DE

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

FAIT A CROSNE, EN MAIRIE, LE 8 FEVRIER 2022



Pour extrait conforme,

Michael DAMATI
Maire de Crosne

Certifié exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception en Préfecture le
Et de la publication le 15/02/2022
Le Maire

7.2 Annexe 2

Délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2024



2.2
Commission - Eng. Pan
Seyrie
Le 20/04/24

Envoyé en préfecture le 19/03/2024
Reçu en préfecture le 19/03/2024
Publié le
ID : 081-219101912-20240319-2024_013_DEB-DE

EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 11 MARS 2024

OBJET : révision générale du PLU - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

Convocation : 4 mars 2024
Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 29
Nombre de présents : 21
Nombre d'absents : 1
Procurations : 7
Nombre de votants : 28

ÉTAIENT PRÉSENTS

Monsieur Michaël DAMIATI, **Maire**,
Madame Annie FONTGARNAND, Monsieur Thierry MARTIN, Madame Christel CASSATA,
Monsieur Ludovic FIGÈRE, Madame Dominique BIERRY, Monsieur Jean-Michel BLANCHARD, Madame Séverine MARTINS, Monsieur Patric BRETHOUS, **Maires-Adjoints**

Madame Chantal LEMAITRE, Monsieur Charles SIDOUN, Monsieur François CHOUVIN,
Madame Hélène DE SOUSA, Madame Christelle LAOUT, Madame Laurence MAYDA,
Monsieur Jean-Pierre DANILE, Monsieur Abdoulaye DIONE, Madame Virginie THÉODORE,
Monsieur Alain MANIERE, Madame Martine ABITA RICHARD, Monsieur Yvan CLAIRET,
Conseillers Municipaux

ÉTAIENT ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION

1. Madame Valérie MERCERA donne procuration à Madame Annie FONTGARNAND
2. Madame Bérangère LEJANVRE donne procuration à Madame Christel CASSATA
3. Monsieur Bernard HUOT donne procuration à Monsieur Patric BRETHOUS
4. Monsieur Mounir DEBBABI donne procuration à Monsieur Jean-Pierre DANILE
5. Monsieur Christophe CARRRERE donne procuration à Madame Martine ABITA RICHARD
6. Monsieur Claude GAY donne procuration à Monsieur Alain MANIERE
7. Monsieur Patrick VANHILLE donne procuration à Monsieur Yvan CLAIRET

ÉTAIT ABSENT SANS PROCURATION

Monsieur Achour SLIMI

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Jean-Pierre DANILE

Assisté de : Madame Nathalie BAILLY - Directrice Générale des Services

Hôtel de Ville - 35 avenue Jean Jaurès - 91560 Crosne - Tél : 01 69 49 64 00 - Fax : 01 69 83 83 83

Courriel : mairie@crosne.fr - site : crosne.fr - Facebook : @Villedecrosne

Envoyé en préfecture le 19/03/2024
Reçu en préfecture le 19/03/2024
Publié le :
ID : 001-219101912-20240319-2024_013_DEB-DE

DÉLIBÉRATION N° 2024-013 : révision générale du PLU - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-12, L.153-14 à L.153-17,

VU la Loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

VU la Loi Grenelle 1 n° 2009.967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,

VU la Loi ENE dite Grenelle 2 n° 2010.788 du 12 juillet 2010 relative à l'Engagement National pour l'Environnement,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par Décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU la Loi n° 2014.366 du 24 mars 2014 relative à L'Accès au Logement et à un Urbanisme Renové (ALUR),

VU la Loi n° 2018.1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Crosne N° 2020-014 du 15 juillet 2020, complétée par la délibération N° 2020-035 du 28 septembre 2020, portant délégation au Maire pour traiter certaines affaires de gestion courante, visées aux articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2005 et modifié sept fois et en dernier lieu le 22 juin 2021, et en cours de révision générale actuellement,

VU la délibération n° 2022-001, en date du 8 février 2022, relative à la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

VU le document de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi abouti avec les cinq axes suivants :



Envoyé en préfecture le 19/03/2024
Reçu en préfecture le 19/03/2024
Publié le
ID : 091-219101912-20240319-2024_013_DEB-DE

- Axes n°1 : Pour une protection des composantes paysagères du territoire pour une préservation du cadre de vie des Crosnois.
- Axes n°2 : Pour une ville durable qui accompagne son développement.
- Axes n°3 : Pour une modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population.
- Axes n°4 : Pour un renforcement de la sécurité routière et un développement des déplacements doux.
- Axes n°5 : Pour préserver l'activité économique à court, moyen et long terme.

CONSIDÉRANT les études menées depuis le mois de septembre 2022 dans le cadre de cette révision générale du PLU,

CONSIDÉRANT que l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un PADD,

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.151-5 du Code l'Urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

CONSIDÉRANT que les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme prévoit que les orientations générales du PADD soient soumises au débat en Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU,

CONSIDÉRANT que ce débat ne vaut pas arrêt du projet PADD, mais sert de socle pour la suite des travaux du PLU et notamment l'élaboration du règlement écrit et des documents graphiques,

CONSIDÉRANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune de réviser le PLU exprimant un projet d'aménagement global, cohérent et maîtrisé, dans le respect du développement durable,

CONSIDÉRANT que la commission Cadre de Vie, Sécurité et Développement Economique a été consultée le 4 mars 2024,

APRES TENUE DU DÉBAT,

Envoyé en préfecture le 19/03/2024
Reçu en préfecture le 19/03/2024
Publié le 19/03/2024
ID : 091-219101912-20240319-2024_013_DEB-DE

PREND ACTE du débat qui a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

PRÉCISE que la présente délibération sera mise à disposition du public sur la borne numérique en Mairie,

PRECISE que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète de l'Essonne, Monsieur l'Administrateur des Finances Publiques Adjoint, Trésorier de Yerres

PRÉCISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

FAIT A CROSNE, EN MAIRIE, LE 11 MARS 2024

Pour extrait conforme
Le Maire de Crosne,
Michael DAMIATI

Certifié exécutoire par le Maire
compte-tenu de la réception en Préfecture le
Et de la publication le
Le Maire



7.3 Annexe 3

Délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2024 (1)



2.3
Le Commissaire aux
Ségretes
Grosjean

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 091-219101912-20240624-202430-DE

EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 24 JUIN 2024

OBJET : APPROBATION DU BILAN DE CONCERTATION

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

Convocation : 18 juin 2024

Nombre de membres composant le Conseil Municipal : 29

Nombre de présents : 23

Procurations : 6

Nombre de votants : 29

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Michaël DAMIATI, **Maire**,

Madame Annie FONTGARNAND, Monsieur Thierry MARTIN, Christel CASSATA
Monsieur, Monsieur Ludovic FIGÈRE, Madame Dominique BIERRY, Jean-Michel
BLANCHARD, Madame Séverine MARTINS, Monsieur Patric BRETHOUS **Maires-
Adjoints**

Madame Christelle LAOUT, Monsieur Jean-Pierre DANILE, Madame Chantal
LEMAITRE, Monsieur François CHOUVIN, Madame Virginie THÉODORE, Monsieur
Abdoulaye DIONE, Madame Valérie DEHERRE, Monsieur Bernard HUOT, Madame
Laurence MAYDA, Madame Hélène DE SOUSA, Monsieur Patrick VANHILLE,
Monsieur Yvan CLAIRET, Monsieur Claude GAY, Monsieur Achour SLIMI **Conseillers
Municipaux**

ÉTAIENT ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :

1. Monsieur Charles SIDOUN donne pouvoir à Monsieur Michaël DAMIATI
2. Monsieur Mounir DEBBABI donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre DANILE
3. Madame Bérangère LEJANVRE donne pouvoir à Madame Christel CASSATA
4. Monsieur Christophe CARRERE donne pouvoir à Monsieur Achour SLIMI
5. Madame Martine ABITA RICHARD donne pouvoir à Monsieur Yvan CLAIRET
6. Monsieur Alain MANIERE donne pouvoir à Monsieur Claude GAY

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Jean-Pierre DANILE

Assistée du Secrétariat Général

Hôtel de Ville - 35 avenue Jean Jaurès - 91560 Crosne - Tél : 01 69 49 64 00 - Fax : 01 69 83 83 83

Courriel : mairie@crosne.fr - site : crosne.fr - Facebook : @Villedecrosne

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 991-219101812-20240624-202430-DE

DELIBÉRATION N° 2024-30
APPROBATION DU BILAN DE CONCERTATION

Le Conseil Municipal,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbain,

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'urbanisme et relative à l'Urbanisme et l'Habitat,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.151-1 et suivants, R*.123-1 et suivants, et les articles L.153-14, L.103-6 et suivants et R.153-3 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2005 et revu sept fois,

VU sa délibération n°2022/01 du 8 février 2022 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Crosne et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation,

VU le compte rendu du débat au sein du Conseil municipal du 11 mars 2024 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU le bilan de la concertation annexé à la présente,

VU le projet de PLU, notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques, le règlement et les annexes,

VU l'avis favorable du Bureau municipal en date du 6 juin 2024,

VU l'avis favorable de la Commission Cadre de vie, sécurité et développement économique en date du 17 juin 2024,

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID: 001-210101912-20240624-202430-DE

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du Conseil municipal a disposé dans un délai légal, de l'intégralité des documents et informations nécessaires à se prononcer sur la présente délibération

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DONNE pouvoir au Maire pour l'exécution de la présente délibération

PRÉCISE que la présente délibération sera inscrite au registre des actes administratifs et transmise à Monsieur le Préfet de l'Essonne, au titre du contrôle de légalité.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

ADOPTÉE, A LA MAJORITE 18 VOIX POUR, 11 ABSENCES (Monsieur Yvan CLAIRET, Monsieur Patrick VANHILLE et de Madame ABITA RICHARD Martine ayant donné procuration à Monsieur CLAIRET, Monsieur Achour SLIMI, Monsieur Claude GAY, Monsieur Alain MANIERE ayant donné procuration à Monsieur Claude GAY et Monsieur Christophe CARRERE ayant donné procuration à Monsieur Achour SLIMI, Monsieur Thierry MARTIN, Monsieur Ludovic FIGERE, Monsieur BRETHOUS et Monsieur Jean-Michel BLANCHARD).

FAIT A CROSNE, EN MAIRIE, LE 24 juin 2024

Pour extrait conforme.

Michaël DAMIATI

Maire de Crosne
Vice-président de la
Communauté d'agglomération
Val d'Yerres Val de Seine
en charge de la culture

Certifié exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception en Préfecture le
Et de la publication le
Le Maire

