CROSNE

Nicolas POLINI

E 21000003/78

N° E 21000003 **/78**

COMMUNE
DE
CROSNE
(Département de l'Essonne)

PROJET

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Enquête publique réalisée du 26 février 2021 au 29 mars 2021.
(Arrêté du 05/02/2021.)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N° E 21000003 **/78**

Sommaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 2
1/ Le contexte de l'enquête publique :..... 4
4/ Organisation de l'enquête publique :..... 7
5/ Déroulement de l'enquête publique :..... 8
6/ Commentaires du Commissaire enquêteur :..... 8
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 16
2/ Sur le déroulement de l'enquête :..... 17
3/ Sur le projet :..... 18

1/ Le contexte de l'enquête publique :

1.1 L'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public à l'élaboration de décisions. Il s'agit alors de présenter au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaitre leurs observations et propositions pour avis et prise de décision.

L'enquête publique permet alors de déterminer si tous les administrés ont eu connaissance du projet, s'il respecte la règlementation et s'il est d'intérêt public ou d'utilité publique.

Le Commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective : il permet ainsi à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

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. Cet avis est personnel.

1.2 La procédure d'enquête :

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

a- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée.

b- La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

c- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.

d- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ou sur le site ouverts à cet effet en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

e- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

f- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées.

g- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

h- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

i- l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

j- Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

k- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets , cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier et sur le site prévu à cet effet.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur communique aux services compétents les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Ces services disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

▪Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

▪Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des éventuelles propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

▪Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

2/. But de l'enquête publique :

2.1 Objet de la présente enquête :

La présente enquête publique a pour objet la mise en œuvre de la septième modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Crosne.

2.2 Objectif du projet :

Le projet de modification a pour principaux objectifs :

-de procéder à des ajustements règlementaires, notamment dans les zones UB afin de préserver le tissu pavillonnaire,

-d'intégrer les recommandations paysagères, notamment au niveau des plantations,

-d'assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires,

-d'apporter une cohérence territoriale en matière d'aménagement,

-de clarifier certaines règles afin d'améliorer leur lisibilité et leur compréhension,

-d'assurer le respect des enjeux environnementaux et de la préservation du patrimoine,

-de corriger des erreurs matérielles relevées dans le règlement en vigueur,

-de préciser et de compléter des définitions du lexique ainsi que l'ajout de définitions.

Les changements apportés par cette modification du PLU amènent à modifier le règlement écrit.

2.3 Localisation du projet :

. Crosne est située dans la région naturelle de la Brie française, au nord-est du département de l'Essonne, à la limite avec le Val-de-Marne ; Elle fait partie de l'agglomération parisienne. avec une surface de deux cent quarante-huit hectares, Crosne est une commune relativement peu étendue.

. Urbanisé aux deux-tiers, son territoire ne comporte que 14,5 % de paysage rural, constitué pour une partie de la forêt de la Grange et pour l'autre des espaces naturels situés le long des bords de l'Yerres. Elle est située à dix-huit kilomètres au sud-est de Paris, sur l'axe Paris/Melun-Sénart, à neuf kilomètres au nord-est d'Évry, chef-lieu de la préfecture de l'Essonne, à dix-sept kilomètres à l'est de Palaiseau .

En 2018, la commune comptait 9 285 habitants, en augmentation de 1,61 % par rapport à 2013 .

3/ Composition du dossier :

Le dossier accompagnant l'enquête publique est un document regroupant six sous-dossiers :

- pièce 1 : Arrêté engageant la procédure de modification.
- pièce 2 : Désignation du Commissaire enquêteur.
- Pièce 3 : Notice de présentation du projet de modification. (61 pages)
- Pièce 4 : Projet de règlement modifié. (135 pages)
- Pièce 5 : Avis des PPA.
- Pièce 6 : Décision de la MRAE.

4/ Organisation de l'enquête publique :

4.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Nicolas POLINI a été désigné par Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Versailles (*Décision du 26 janvier 2021.*) *(Annexes)*

4.2Modalités de l'enquête publique :

Par arrêté n°2019-251 en date du 17/10/2019, Monsieur le Maire de Crosne décide d'engager la procédure de modification du PLU de la ville.

Par arrêté n°2021-37 en date du 05/ 02/ 2021, Monsieur le Maire de Crosne décide de l'ouverture de l'enquête publique.

- Durée de l'enquête : du *26 février 2021 au 29 mars 2021.*
- Lieu de consultation du dossier : mairie de Crosne.

Comme prévu et annoncé dans l'arrêté, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Crosne

aux dates et heures suivantes :

- *-Vendredi 26 février 2021 de 14 h à 17h30.*
  - lundi 15 mars 2021 de 14 h à 17h30.
  -lundi 29 mars 2021 de 14h à 17h 30.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

4.3Publicité de l'enquête :

4.3.1. Publicité légale par voie de presse :

Un avis d'enquête publique, a été publié :

- Une première fois dans la rubrique « Annonces Légales » du journal « Le Parisien »*le 11 février 2021* et une seconde fois dans la même rubrique *le 04 mars 2021*.
- Une première fois dans la rubrique « Annonces Légales » du journal « Le Républicain » le *11 février 2021* et une seconde fois dans la même rubrique *le jeudi 04 mars 2021*.

4.3.2. Publicité par voie d'affichage communal public :

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais règlementaires en mairie, à la diligence de Monsieur le Maire de la commune.

4.3.3. *Publicité dans le bulletin municipal :*

L'avis d'enquête est paru dans le « crosne info » de mars –avril 2021.

4.3.3 Publicité par voie dématérialisée:

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier ont été mis à la disposition des administrés sur le site internet de la commune.

En conclusion, on peut dire que l'information concernant cette enquête a été abondante, réitérée et explicite, suffisante et accessible à tous. Nul ne peut prétendre avoir manqué d'information à ce sujet.

5/ Déroulement de l'enquête publique :

5.1Réunions préliminaires à l'enquête publique, sa clôture :

- Le *03 février 2021,* le Commissaire enquêteur a rencontré des membres du service urbanisme.

Cette rencontre a permis d'approfondir certains points du dossier.

-Le *29 mars 2021,* dernière permanence et clôture du seul registre d'enquête. (17h30)

5.2Rencontres pendant l'enquête :

Lors de chaque permanence le Commissaire enquêteur a été reçu par les personnels de la mairie.

Les relations ont toujours été franches, cordiales et constructives, permettant le déroulement harmonieux de l'ensemble de la procédure.

5.3Incidents relevés au cours de l'enquête :

Aucun incident n'est à signaler au cours de l'enquête publique.

5.4Procès-verbal : (Annexes)

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune. *(Annexes)*

6/ Commentaires du Commissaire enquêteur :

6.1Commentaires relatifs au dossier support :

Le dossier fourni par la municipalité comme support à l'enquête publique est conforme aux exigences règlementaires. . On trouve tout d'abord, une notice de présentation du projet, le projet de règlement modifié, les avis des PPA et de la MRAE, puis les différentes pièces administratives.

-**Avis des PPA** : ont répondu :

-Mairie de Yerres : *avis favorable, aucune remarque.*

-IDF Mobilités : *note la compatibilité du PLU avec le PDUIF, mais appelle l'attention sur les normes de stationnement plancher pour les vélos, et souhaite une norme pour les constructions relevant de la sous destination « artisanat » et les établissements scolaires.*

-Chambres des métiers de l'Essonne : *pas de remarque particulière.*

-CCI : *pas de remarque particulière.*

- DDT : *Souhaiterait que la notice de présentation fasse état des objectifs de densification attendus au titre du SDRIF, de l'art 55 de la loi SRU et démontre que les modifications introduites ne remettent pas en cause leur atteinte. Une révision générale du PLU pourrait être envisagée ultérieurement.*

-SYAGE : *Demande que dans les zones inondables, tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m2 dans le lit majeur de l'Yerres fasse l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la Loi sur l'eau. En ce qui concerne les mares il conviendrait de les identifier au titre de l'art L153-23, code de l'urbanisme...Préciser dans le règlement qu'elles ne peuvent être détruites et qu'une bande d'inconstructibilité autour de la mare doit être respectée. En ce qui concerne les zones humides il est préconisé de les protéger au travers un zonage spécifique Nzh.En berge de l'Yerres un classement Nzh serait plus approprié que EBC.Il est précisé en outre que les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet...*

Réponse de la mairie : La mairie a apporté des réponses aux interrogations et questions des PPA (Annexes).

-**Avis de la MRAE** : *Décide que cette modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.*

6.2 Commentaires relatifs au projet :

6.2.1 Le cadre juridique de l'enquête :

Le code de l'urbanisme définit le cadre juridique de cette enquête. La procédure de modification du PLU est définie par :

→ les articles L.153-41 à L153-44 ; Il est précisé que cette procédure peut être mise en œuvre pour :

-réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

-diminuer les possibilités de construire,

-majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

→l'article L123-13 ; Il est précisé que la procédure de modification peut – être appliquée quand la commune envisage de modifier:

- le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation(OAP), ou le programme d'orientations et d'actions.

→Cette procédure peut être mise en œuvre dés que cette modification :

-ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

-ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance des sites, des paysages ou des milieux naturels.

-ne comporte pas de graves risques de nuisances,

-n'ouvre pas 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 public de coopération intercommunale.

6.2.2 Les objectifs:

Cette modification vise à apporter des précisions supplémentaires, à clarifier certaines règles d'implantation(piscines , jacuzzis, saunas..), à corriger des erreurs dans le règlement, à faire des mises à jour dans le cadre d'adaptations règlementaires visant à appliquer les dispositions de la loi ALUR et la mise en compatibilité avec le PDUIF ,le PPRI de l'Yerres ,avec le souci d' assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires, le respect des enjeux environnementaux et la préservation du patrimoine.

6.3 Commentaires relatifs aux observations et remarques portées sur le registre d'enquête :

Un seul registre d'enquête a été ouvert : y ont été agrafés les courriers (quatre) remis lors de la dernière permanence. Dix commentaires ont été adressés par courrier électronique.

Un procès verbal en date du 02 avril 2021 a été rédigé ; il récapitule les observations, questions et propositions exprimées pendant l'enquête (*annexes*)

***1-** » Notre zone pavillonnaire est le poumon de notre commune. J'approuve les modifications du PLU envisagées qui permettront, je l'espère, de conserver le caractère villageois de notre belle commune. Bien sûr nous avons des obligations de construction de par la loi, mais pas n' importe où, pas au détriment des crosnois. Dans cet esprit je suis favorable également à l'instauration d'une hauteur d'égout du toit et d'une hauteur de faitage, ceci participera à conserver le caractère pavillonnaire de notre commune. »*(Mm vanessa Dubaquier)

***2** »-Ces dernières années nous avons vu de trop nombreuses divisions de terrain, avec des parcelles de plus en plus petites entrainant des difficultés de stationnement grandissantes, conséquence dangereuse de la loi Alur...je trouve que cette modification va dans le bon sens en limitant les divisions à tout va. Cela permet de conserver l'esprit village et mieux maîtriser l'augmentation de la population..*
(Mr michel Lemaire)

**3 »Ces dernières années, nous avons vu de trop nombreuses divisions de terrains avec des parcelles de plus en plus petites..entrainant des problèmes de stationnement dans la ville que nous n'avions pas .Je trouve que cette modification va dans le bon sens en limitant les divisions de parcelles à tout va. »*
(Mr Dione Abdoulaye)

**4 »Crosne est une commune ou il fait bon vivre. Depuis quelques années les divisions de terrain créant des parcelles de plus en plus petites entrainent des difficultés de stationnement. Je trouve qu'une modification du PLU qui ne permettrait plus de fractionner les parcelles serait à même de conserver l'esprit de notre commune. »*
(Mm Christel Ventura)

**5 »Bonjour je soutiens cette modification du PLU qui est indispensable pour empêcher les divisions de terrain à outrance avec des parcelles de plus en plus petites. Nous devons garder l'esprit village de notre commune car ces divisions de parcelles sont la cause des problèmes de stationnement et d'assèchement des sols..Inondations de 2016 et 2018. »*
(Mr Marcel Caillon)

**6 »Bonjour, suite à l'enquête publique pour modification du PLU je soutiens cette modification qui est une bonne chose pour garder l'esprit village de Crosne dans sa globalité(maitrise de la densification ,gérer enfin les divisions de terrain en excès et limiter les causes des inondations en gardant nos espaces verts. »*

(Mr Victor De sousa)

**7 »Cette modification du PLU est une très bonne chose pour limiter les divisions de parcelles de terrain et garder nos jardins et espaces verts indispensables pour la maitrise des sols . ».*
(Mm Valérie Jehanno)

**8 »Habitante de Crosne depuis plus de dix ans ,je suis pour cette modification du PLU afin de préserver l'esprit « village »..Les parcelles de terrain constructibles ne doivent pas être divisées abusivement et l'implantation des espaces verts rester l'une des priorités pour éviter les inondations que nous avons connues en 2016.2018..je souhaite ...que plus de parkings soient disponibles... »*
(M Frédérique Dessagne)

Commissaire enquêteur :

Les courriers de 1 à 8 n'appellent pas de commentaire particulier ; Les autres courriers (en annexe)nécessitent des réponses qui ont été regroupées par thèmes principaux.
Les réponses de la municipalité aux différents points soulevés sont dans un document également en annexe.

-« ..pour garder l'esprit village de Crosne.. »

La modification du règlement vise à définir des règles plus strictes et cohérentes pour préserver les formes urbaines du tissu pavillonnaire, assurer la cohérence architecturale et respecter les enjeux environnementaux et la préservation du patrimoine.
Ainsi est encadrée la construction des annexes : une annexe ne doit pas être accolée à la construction principale, avec une emprise ne pouvant excéder 10 m 2, avoir 3 mètres de hauteur et être unique par unité foncière.
Ainsi y a t il limitation de la densification des parcelles en second et troisième rang en précisant de nouvelles règles de constructibilité : au delà de la bande des 30 mètres, implantation uniquement en retrait ; dans le cas de division parcellaire, à au moins 12 mètres de la nouvelle construction sur une largeur de 10 mètres ..)

-« ..dérogations à la loi SRU.. »

En vertu de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), les articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) imposent des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de

50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % (ou 20 %) des résidences principales.

Toutefois, un mécanisme prévu par la loi permet d'exempter de ces obligations les communes sur lesquelles le développement d'une offre locative sociale ne serait pas pertinente. Peuvent ainsi prétendre à l'exemption :

- Les communes se situant dans des unités urbaines de plus de 30 000 habitants dont la tension sur la demande de logement social (demandes/attributions annuelles) est faible ;
- Les communes se situant en dehors desdits territoires et insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun ;
- Les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevé par une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...)

→Crosne ne semble pas en faire partie.

-« zone UA2 ..problème de hauteur..»

Les hauteurs d'immeubles n'ont pas été changées dans le règlement, ces hauteurs ont été définies lors de la dernière modification (n°6)

-« plantations d'arbres ..pas seulement en zone UBa »

Toutes les zones sont concernées par les plantations, avec recommandations sur les techniques et le type d'espèces

-« retirer phrase sur zone humide »

Ces dispositions émanent du SAGE de l'Yerres.

-« Recommandations concernant stationnement en UBb doivent être retirées »

Effectivement c'est une erreur de rédaction.

-« Conformément aux remarques faites par les services du SYAGE, le caractère particulier de la ville ne semble pas avoir été suffisamment pris en compte.. »

Des préconisations concernant les risques d'inondation seront rajoutées pour chaque zone : La municipalité donne le détail en annexe, dans ses réponses.

-« Augmentation de la densité.. »

Les nouvelles règles permettent de mieux encadrer les divisions parcellaires, pour éviter un désordre architectural et conserver ainsi un tissu urbain aéré.

-« Interrogations sur l'aménagement de l'entrée de ville et le devenir du projet de bâtiment signal.. »

Cette question ne concerne pas la présente enquête ; cependant la mairie communiquera sur le sujet

-« Limiter le morcellement des parcelles »

La loi ALUR supprime la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans un PLU.

-« Ne dénaturez pas la qualité de vie à Crosne.. »

Bien prendre en compte qu'un PLU doit intégrer les directives et recommandations des documents supra communaux (SDRIF par exemple..)La municipalité s'engage à mener une réflexion dans ce domaine dans le cadre, notamment, de la révision du PLU qui sera menée fin 2021.

-« En ce qui concerne « le manque d'information général, le manque de publicité..autour de ces modifications du PLU, et la difficulté à savoir ou aller sur le site internet de la marie... »,

il est rappelé que les règles de publicité de cette enquête publique ont été parfaitement respectées : parution d'encarts dans deux journaux quinze jours avant et de suite après le début de l'enquête ; article dans le bulletin municipal ; apposition de l'affichage règlementaire et dossier mis en totalité sur le site internet de la mairie : un minimum de compétence était nécessaire pour trouver le dossier et parcourir l'ensemble des pièces .L'utilisation de ce type de vecteur désormais pratiqué par quasiment tous les citoyens a permis à dix Crosnois de transmettre leur avis par courrier électronique , sans avoir donc rencontré de difficulté majeure .

J'ajouterais que l'administré en question m'a rendu visite lors des deux dernières permanences : il connaissait donc l'existence de cette enquête, il a pu échanger et remettre une fiche récapitulant des généralités et des remarques personnelles .Ce texte a été joint au registre.

-« .rampe d'accès aux parkings souterrains.. »

Rien n'est changé.

-Cas personnel de Mr /Mm Chapelle :

Vous avez évoqué votre situation lors de la dernière enquête publique en mai 2018, et vous avez décidé d'une action en justice, en cours.

Cela n'est pas l'objet de la présente enquête.

COMMUNE

DE

CROSNE

(Département de l'Essonne)

PROJET

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Enquête publique réalisée du 26 février 2021 au 29 mars 2021.
(Arrêté du 05/02/2021)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

N° E 21000003 **/78**

1/ Présentation de l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan local d'urbanisme de Crosne.

. Crosne est située dans la région naturelle de la Brie française, au nord-est du département de l'Essonne, à la limite avec le Val-de-Marne ; Elle fait partie de l'agglomération parisienne., Crosne est une commune relativement peu étendue dont le tissu pavillonnaire est assez important.

. Urbanisé aux deux-tiers, son territoire ne comporte que 14,5 % de paysage rural, constitué pour une partie de la forêt de la Grange et pour l'autre des espaces naturels situés le long des bords de l'Yerres. Elle est située à dix-huit kilomètres au sud-est de Paris- sur l'axe Paris/Melun-Sénart.

En 2018, la commune comptait 9 285 habitants,

La présente enquête publique a pour objet la mise en œuvre de la septième modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Crosne en vue de favoriser et maintenir le tissu pavillonnaire ,en assurant la cohérence architecturale, territoriale, en corrigeant les erreurs contenues dans le règlement intérieur, en mettant le règlement en compatibilité avec les dispositions de la Loi ALUR, du PDU d'ile de France ,du PPRI de l'Yerres.

Le commissaire enquêteur :

- S'étant rendu sur place,
- Ayant rencontré les représentants du projet,
- Ayant été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions.

2/ Sur le déroulement de l'enquête :

Le dossier accompagnant l'enquête publique regroupe six sous-dossiers :

- pièce 1 : Arrêté engageant la procédure de modification.
- pièce 2 : Désignation du Commissaire enquêteur.
- Pièce 3 : Notice de présentation du projet de modification. (61 pages)
- Pièce 4 : Projet de règlement modifié. (135 pages)
- Pièce 5 : Avis des PPA.
- Pièce 6 : Décision de la MRAE.

- L'organisation de l'enquête publique a respecté la règlementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage en Mairie de la commune de Crosne ; cet *affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.*
- Les avis relatifs à la publicité de l'enquête ont paru deux fois dans les journaux locaux : « Le Parisien » et « Le Républicain » quelques jours avant le début de l'enquête puis après le début de l'enquête.
- Les permanences (3) se sont bien tenues.

- Les habitants de Crosne ont été amplement informés :
    - Pendant toute la durée de l'enquête, ils ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et faire connaitre leurs observations, leurs propositions et/ou leurs réserves et commentaires.
    - Pendant la durée de l'enquête, un seul registre d'enquête a été utilisé.
- L'enquête publique s'est déroulée du *26 février 2021 au 29 mars 2021* de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementations en vigueur.
- Les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures prescrits :

- *-Vendredi 26 février 2021 de 14 h à 17h30.*
  - lundi 15 mars 2021 de 14 h à 17h30.
  -lundi 29 mars 2021 de 14h à 17h 30.

d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

Les habitants de la commune ont été amplement informés.

L'information concernant cette enquête a été accessible à tous.

3/ Sur le projet :

3.1 Synthèse sur les observations des administrés :

Certains administrés s'inquiètent de la disparition de l'esprit village , de la densification trop importante selon eux, des risques d'inondation avec la nécessité d'établir sur toute la commune des règles strictes de prévention dans ce domaine, de la réduction de la couverture végétale , du futur aménagement de l'entrée de ville....

La municipalité apporte des précisions et réponses en annexes

3.2 Commentaires du Commissaire enquêteur:

3.21 Aspects juridiques :

En ce qui concerne le cadre juridique, *le code de l'environnement, le code de l'urbanisme et la loi ALUR* ont été respectés.

L'évolution du plan local d'urbanisme s'est faite par le biais d'une modification car il s'agissait là, d'une simple évolution du règlement en application du code de l'urbanisme, article L 123-13 : »*..le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.* »
La procédure de modification du PLU définie par les articles L.153-41à L153-44 précise que cette procédure peut être mise en œuvre pour :

-réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

-diminuer les possibilités de construire,

-majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il convient que la modification :

-ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- ne comporte pas de graves risques de nuisances,

- n'ouvre pas 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 public de coopération intercommunale.

→ Ces conditions ont toutes été respectées

Les changements apportés par cette modification du PLU conduisent à modifier une seule pièce : **Le règlement écrit.**

3.22 Les raisons de la modification :

1. *Mise en application de la loi ALUR au sujet de la superficie des terrains à construire :*

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

▪Aussi les articles **5** et **14** des titres II et III (concernant la superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols) n'ont plus lieu d'être : ils sont supprimés.

***2.** Mettre en compatibilité le règlement du PLU avec le Plan de déplacement de la Région île- de- France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 :*

▪Aussi l'article **12** des zones UA , UBb, UBc, UC, UD, UE, N est il adapté :

Pour les logements : il ne peut être exigé un nombre de places supérieur à 1.5 fois le niveau de motorisation des ménages. Le taux de motorisation à Crosne étant de 1.27, le nombre de places maximum est désormais de 1.9.De plus une règle s'applique selon l'importance du logement.

Pour les bureaux : dans le périmètre de 500 m autour de la gare, il est retenu une place pour 45 m² (55 m² au-delà.) La commune est ainsi concernée par un périmètre de gare de 500 mètres depuis la gare de Montgeron-Crosne.

Pour le stationnement des vélos : Les normes proposées concernent l'habitat (selon la taille des logements : de 0.75m² -2 pièces -à 1.5m² à partir de 3 pièces), les bureaux (1.5m² pour 100 m² de surface) les commerces et activités diverses (si plus de 500m², on retient une place pour dix employés.)

Pour les établissements scolaires : école primaire (une place pour huit à dix élèves), collèges, lycées, universités (une place pour trois à cinq élèves et étudiants.)

Ainsi donc, la modification du règlement a pris en compte le nombre de places par logement (1.9 au lieu de 2), les règles concernant les bureaux dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare ont été ajoutées, les normes concernant les vélos ont été appliquées.

3. *Mettre en compatibilité le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Yerres : En effet le règlement actuel limite l'emprise au sol des annexes à 15 m² dans les zones inondables quelles qu'elles soient. Or le PPRI fait une distinction entre les zones selon leur classification en dangerosité au niveau de l'emprise au sol .*

▪ Aussi la définition du terme « annexe » est elle modifiée dans le lexique ainsi que l'article **9** concernant l'emprise au sol.

4. *Préciser certaines règles et notions :*

-*Pour réduire les nuisances de voisinage* :

→ Le règlement écrit des zones UA et UB précise les règles d'implantation des piscines, des jacuzzis des saunas et de leurs locaux techniques : ils ne pourront s'implanter à moins de 2.5 mètres des limites séparatives.

▪Aussi l'article **7** des zones UA ,UBa ,UBb, UBc est il complété .

- *Pour préserver les formes urbaines du tissu pavillonnaire et assurer la cohérence architecturale dans les zones UBa,UBb et UBc* :

→ Il s'agit d'encadrer la construction des annexes : une annexe ne doit pas être accolée à la construction principale, avec une emprise ne pouvant excéder 10 m ^{2}, avoir 3 mètres de hauteur et être unique par unité foncière.

▪ Aussi les articles **2** et **9** contiennent ils cette précision.

→ Il s'agit de protéger les espaces jardins et de renforcer la qualité des paysages avec un cadre végétal varié.

▪Aussi l'article **13** des zones UA,UBa,UBb,UBc,UC,UE,N est-il complété avec un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations :liste d'espèces végétales, définitions et notions pour les arbres, aménagements des dalles sur parkings, règle pour éviter la disparition des jardins en second et troisième rang.....

→Il s'agit de préciser les conditions de desserte et d'accès des terrains et de préserver le caractère pavillonnaire de cette zone. Une distinction est faite entre accès et voirie.

▪Aussi l'article **3** des zones UBa et UBc contient il des précisions sur l'accès (largeur minimal de 3.5 m si deux logements ou, si plus, 5.5 m..) et la voirie.

→Il s'agit de limiter la densification des parcelles en second et troisième rang en précisant de nouvelles règles de constructibilité.

▪ Aussi l'article **7** de la zone UBa est-il complété : au-delà de la bande des 30 mètres, implantation uniquement en retrait ; dans le cas de division parcellaire, à au moins 12 mètres de la nouvelle construction sur une largeur de 10 mètres...)

→ Il s'agit de préserver les formes urbaines du tissu pavillonnaire en ce qui concerne les volumes des constructions.

▪Aussi l'article **10** des zones UBa,UBb,UBc est-il adapté :limiter les volumes liés aux toitures en pentes et hauteurs (les annexes ont une hauteur de 3 mètres au lieu de 3.5 m, les constructions ont une hauteur de 10 mètres au faîtage et 7 en façade,)

▪Aussi l'article **11** est il complété avec des précisions supplémentaires sur la forme des toitures, les matériaux utilisés, le degré de la pente, la végétalisation ...

-*Pour enrichir le lexique :*

Il s'agit de compléter le lexique en précisant certaines notions et en ajoutant de nouveaux termes pour éviter les interprétations et faciliter l'instruction des permis de construire ou déclarations de travaux.

Notions et termes plus détaillés : exemples : accès, annexe, hauteur, pleine terre, toiture plate ou terrasse, voie...

Notions et termes nouveaux : exemples : acrotère, clôture ajourée, comble, division parcellaire, jour de souffrance, pare-vue, toiture verte intensive, voie publique, privée, vue directe...

- *Pour aider au choix des plantations :*

En outre un cahier de recommandations pour les plantations est inséré en annexe du règlement pour renforcer la qualité des paysages de la ville qui se caractérisent par une prégnance des jardins privés au niveau des coteaux et sur le plateau. L'objectif est de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité de la commune

3.23. La MRAE par décision en date du 14 janvier 2021 dispense la modification n°7 du PLU d'une évaluation environnementale, cette modification n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

3.24. Réponse aux PPA : En annexe, la municipalité apporte des réponses aux interrogations et commentaires de certaines PPA :
-DDT en ce qui concerne les objectifs de densification attendus au titre du SDRIF, de l'article 55 de la loi SRU : entre 2014 et 2030, 1162 logements doivent être construits : réalisations et programmations représenteront en 2025 73% du besoin ; Il restera donc à réaliser 27% des logements nécessaires pour respecter les objectifs du SDRIF. En ce qui concerne les logements sociaux le pourcentage sera de 20 % en 2025.Ainsi les modifications du règlement ne toucheront aucunement les objectifs affichés et les droits à construire sur le territoire communal.
-IDF/Mobilités souhaite revoir les normes pour le stationnement vélos : pour l'artisanat, pour les établissements scolaires...La municipalité prend en compte ces demandes (annexes).
-SYAGE : Sont prises en compte les recommandations concernant les risques d'inondation, le traitement des eaux pluviales collectées (détails en annexes).

-Pour prendre en compte toutes les évolutions règlementaires et législatives, la municipalité souhaite ainsi lancer la procédure de révision de son PLU en fin d'année 2021, début 2022.

3.25. Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), décliné en cinq grands objectifs :1-promouvoir une politique de l'habitat volontariste ;2-préserver un cadre de vie de qualité ;3-conforter « l'image verte » de Crosne ; 4-mettre en place une politique d'équipements globale et réaliste ; 5-élaborer un véritable plan de déplacements.

Ainsi, Le projet de modification n°7 du PLU de Crosne ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, n'impacte pas les espaces naturels et paysages remarquables du territoire communal, notamment le site classé de la vallée de l'Yerres, les ZNIEFF de type II (basse vallée de l'Yerres et Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange), les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.
Aucune zone protégée NATURA 2000 n'est concernée par ce projet.
Il n'y aura aucune incidence sur l'environnement et la santé humaine.

_Ces modifications ou précisions apportées au règlement vont donc favoriser et maintenir le tissu pavillonnaire, en assurant la cohérence architecturale, territoriale, en corrigeant les erreurs contenues dans le règlement intérieur, en mettant le règlement en compatibilité avec les dispositions de la Loi ALUR, du PDU d'ile de France, du PPRI de l'Yerres.

Je donne un avis <u>FAVORABLE</u> au projet.

ANNEXES

- Arrêté n°2019-251 en date du17/10/2019 de Monsieur le Maire de Crosne engageant la procédure de modification du PLU de la ville.

- Arrêté n°2021-37 en date du 05/ 02/ 2021 de Monsieur le Maire de Crosne décidant de l'ouverture de l'enquête publique.

-Décision en date du 26 janvier 2021 désignant Monsieur N Polini, commissaire enquêteur.

-Mémoire en réponse de la municipalité aux avis des PPA.

-Procès verbal

-Mémoire en réponse de la municipalité aux courriers et commentaires.

Ville de
Crosne

ARRETE n° 2019 - 251

ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CROSNE

Le Maire de Crosne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crosne approuvé le 17 janvier 2005 et modifié et en dernier lieu le 26 juin 2018 ;

Considérant que la modification n°6 du 26 juin 2018 a introduit des restrictions de construction dans l'objectif d'assurer le maintien d'un tissu pavillonnaire homogène.

Considérant que ces restrictions doivent être complétées afin d'assurer une protection pleine et entière du tissu pavillonnaire, des enjeux environnementaux et du patrimoine de la Ville.

Considérant que la commune de Crosne souhaite dans ce cadre, faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme en vue :

- De favoriser et maintenir le tissu pavillonnaire
- D'assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires
- D'assurer le respect des enjeux environnementaux et de la préservation du patrimoine
- D'apporter une cohérence territoriale en matière d'aménagement
- De corriger des erreurs matérielles relevées dans le règlement en vigueur
- De compléter et préciser le lexique et les définitions

Considérant que le projet de modification a pour principaux objectifs de :

- Procéder à des ajustements réglementaires, notamment les articles des zones UBa et UBb du PLU
- Mise à jour réglementaire sur l'ensemble des articles
- Préciser certaines définitions du lexique

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neufs 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 public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Crosne ;

ARRETE

Article 1 : Est engagée une procédure de modification de droit commun du PLU de Crosne en vue :

- De favoriser et maintenir le tissu pavillonnaire
- D'assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires
- D'assurer le respect des enjeux environnementaux et de la préservation du patrimoine
- D'apporter une cohérence territoriale en matière d'aménagement
- De corriger des erreurs matérielles relevées dans le règlement en vigueur
- De compléter et préciser le lexique et les définitions

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 3 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des P.P.A.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Crosne, 35 avenue Jean-Jaurès à Crosne durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans 2 journaux diffusés dans le Département

Article 5 : Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 6 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Essonne, au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

MAIRIE DE CROSNE (91)

Fait à Crosne, le 17 octobre 2019,

Michaël DAMIATI, Maire de Crosne,

Ville de
Crosne

ARRETE n° 2021 - 037

relatif à l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de Crosne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé 17 janvier 2005 et modifié en dernier lieu le 26 juin 2018,

Vu le dossier d'enquête publique,

Vu l'arrêté n° 2019-251 du 17 octobre 2019 engageant la procédure de modification n° 7 du PLU,

Vu la décision du 26 Janvier 2021 du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur POLINI Nicolas en qualité de commissaire enquêteur

Considérant que les objectifs principaux de la modification ont pour but :

- De favoriser et maintenir le tissu pavillonnaire
- D'assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires
- D'assurer le respect des enjeux environnementaux et de la préservation du patrimoine
- D'apporter une cohérence territoriale en matière d'aménagement
- De corriger des erreurs matérielles relevées dans le règlement en vigueur
- De compléter et préciser le lexique et les définitions

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme,

Article 2 : Monsieur POLINI Nicolas est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles, par décision du 26 Janvier 2021,

Article 3 : L'enquête publique se déroulera sur une durée de 32 jours consécutifs, du 26 février 2021 au 29 mars 2021 inclus,

Article 4 : Le dossier soumis à enquête ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés au service Urbanisme de la ville, 13-15 rue des Investisseurs à Crosne (91560), aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h30. Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : www.crosne.fr

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses remarques sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit avec accusé de réception ou contre reçu, à l'adresse suivante : Monsieur Nicolas POLINI, Commissaire Enquêteur, Hôtel de Ville, 35 avenue Jean Jaurès, 91560 CROSNE ou les adresser par mail à l'adresse suivante : enquetepubliquePLU2021@crosne.fr

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra le public, salle Aristide BRUAND, 13-15 rue des Investisseurs à Crosne

Le VENDREDI 26 FEVRIER 2021, de 14h00 à 17h30

Le LUNDI 15 MARS 2021, de 14h00 à 17h30

Le LUNDI 29 MARS 2021, de 14h00 à 17h30

Une permanence téléphonique sera assurée à ces mêmes dates au numéro suivant 01 69 48 73 79

Les règles sanitaires d'accueil en vigueur seront respectées.

Article 6 : Mr Damien COLAS, Directeur du Service Urbanisme de la commune, est habilité à donner les renseignements prévus à l'article R 123-9 du code de l'Environnement.

Article 7 : A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans les 8 jours, présentera au responsable du projet un procès-verbal de synthèse pour avis.

Dans un délai d'un mois, le commissaire enquêteur transmettra le dossier et le registre d'enquête au Maire de Crosne accompagnés de ses conclusions motivées.

Article 8 : Dès réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, une copie de ces documents sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Essonne et sera consultable, au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 9 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pour approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme n° 7 éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête publique.

Article 10 : Un avis d'ouverture d'enquête :

- Sera affiché sur les panneaux administratifs de la commune, à l'hôtel de ville et au service urbanisme, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.
- Sera également publié au moins 15 jours avant le début de l'enquête dans les journaux « le Républicain» et « le Parisien ». Cette parution sera réitérée dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Sera publié sur le site de la ville (www.crosne.fr).

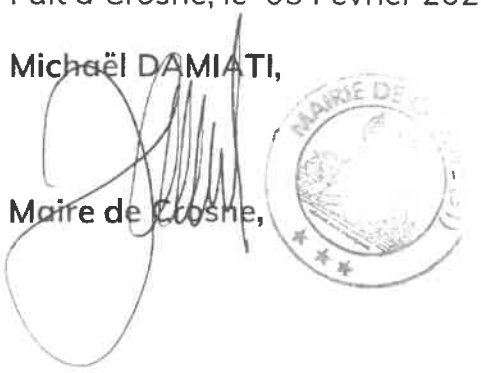
Article 11 : Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 12 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Essonne, au Président du Tribunal Administratif de Versailles et à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à Crosne, le 05 Février 2021

Michaël DAMIATI,

Maire de Crosne,



MINUTE

DECISION DU

26 janvier 2021

N° E21000003 /78

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE PRÉSIDENT PAR INTERIM

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 26 janvier 2021, la lettre par laquelle le maire de la commune de CROSNE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crosne ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Nicolas POLINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de CROSNE et à M. Nicolas POLINI.

Fait à Versailles, le 26 janvier 2021.

Le président par intérim,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

Sébastien Davesne

Commune de Crosne

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2005

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2006

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2010

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2011

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2013

Modification n°5 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2016

Modification n°6 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2018

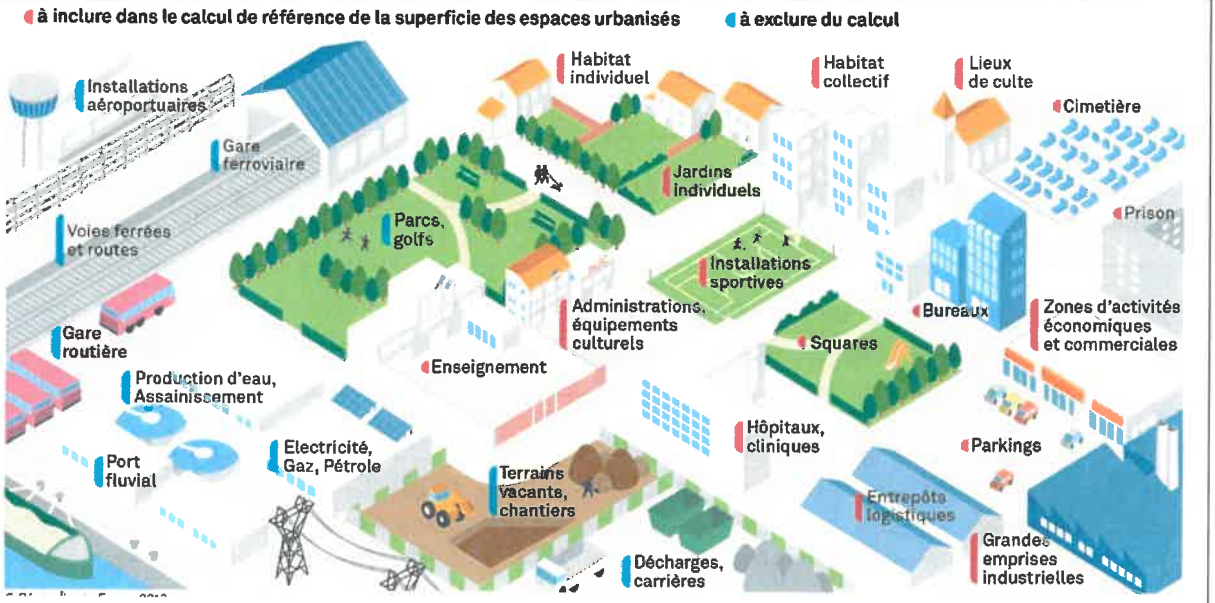
Avis de la Direction Départementale des Territoires

Etat des objectifs de densification attendus au titre du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et de démontrer en quoi les modifications introduites ne remettent pas en cause leur atteinte

Les objectifs de densité humaine et de densité en logements des espaces d'habitat du S.D.R.I.F.

Le Schéma Directeur d'Île-de-France, approuvé par décret en Conseil d'État , le 27 décembre 2013, impose une obligation de moyen en matière de densification des espaces d'habitats à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est à déterminer au regard de la nature de leur tissu (densité de référence) et de leur desserte (présence de gares / de transports en commun).

Pour la commune de Crosne, le S.D.R.I.F. fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité en logements des espaces d'habitat car certains secteurs de la Ville se situent dans un rayon de l'ordre de 500 mètres autour de la gare Montgeron-Crosne de la ligne D du RER.



Source : extrait du document d'orientation du S.D.R.I.F.

➢ **L'augmentation de la densité d'habitat (ou densité de logements) dans les espaces urbanisés**

Le S.D.R.I.F. fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat.
La commune compte, au 1er janvier 2014 (chiffres INSEE 2011, valables au 1er janvier 2014, date du point de départ du S.D.R.I.F.), 3 588 résidences principales.
Les données du MOS de l'IAU-IDF totalisent 129,39 ha d'espaces construits liés à l'habitat à cette époque.

Définition :

Densité d'habitat = Nombre de résidences principales
Espaces construits liés à l'habitat

Au sens du S.D.R.I.F., les superficies des espaces construits liés à l'habitat sont celles occupées par de l'habitat individuel ou collectif et comprennent les espaces privatifs et les espaces communs.
La densité de référence est celle observée en 2014 (date de point de départ du S.D.R.I.F.).

Nombre de résidences principales en 2014	3 588
Superficie des espaces construits liés à l'habitat en ha	129,39
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2014 *(=nombre de logements / hectare)*	27,73
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2014 augmentée de 15% *(=nombre de logements / hectare)*	31,89
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	4 126
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat dans l'espace urbanisé de référence	**538** **Soit 34 logements par an**

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, dont la définition et le mode de calcul sont explicité ci-dessous. Le point mort, qui chiffre le besoin en logement pour maintenir la population au même niveau, est de 39 logements par an. De 2014 à 2030, soit 16 ans, il s'établit donc à 624 logements.

Au total, entre 2014 et 2030, Crosne doit construire 538 +624 soit 1 162 logements dans l'espace urbanisé.

Entre 2014 et 2020, les logements construits représentent **34%** des logements nécessaires en 2030.

Entre 2021 et 2025, conformément au programme de construction de logements défini par la commune, 457 logements sont programmés, soit **39%** des logements nécessaires en 2030.

Entre 2025 et 2030, il restera donc 312 logements à réaliser, soit **27%** du nombre de logements devant être réalisés en 2030, pour que la commune de Crosne respecte les objectifs de densité humaine et de densité en logements des espaces d'habitat du S.D.R.I.F.

Le besoin en logement pour maintenir la population au même niveau - calcul du point mort

Pour estimer le nombre de nouvelles constructions nécessaires, il faut tenir compte du point mort. En effet, l'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins : les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis et les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le "point mort").

La méthode dite du "point mort" permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits "non démographiques", qui sont :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;

- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée point mort et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Pour calculer le point mort, il est nécessaire de disposer; à deux dates antérieures, de plusieurs indicateurs ou variables :

- deux indicateurs d'ordre démographique : la population et la taille moyenne des ménages
  ⇒ pour calculer le nombre de ménages aux deux dates et ainsi évaluer l'effet du desserrement.

- trois indicateurs relatifs au fonctionnement du parc de logements : les nouveaux logements apparus, les logements disparus et la construction neuve
  ⇒ pour estimer le renouvellement, c'est-à-dire les fluctuations dues aux transformations et aux disparitions en dehors de la construction neuve.

- la vacance et les résidences secondaires (et les logements occasionnels)
  ⇒ car les résidences secondaires et la vacance consomment aussi des logements et participent à la fluidité du marché. Il faut donc les intégrer aux calculs.

Calcul des logements consommés pour le renouvellement

	Res. Princ. RP	Rés.Sec. RS	Log. vacants LV	Total Log. TL	Const. neuves 2014 / 2020 C
2020	3 703	26	252	3 981	-
2014	3 588	21	186	3 795	-
2020 - 2014	115	5	66	186	393

Renouvellement = C - TL (2020 - 2014)
Renouvellement = 393 - 186 = **207**

Calcul du desserrement des ménages

	Pop. des Ménages PM	Taille Moyenne des Ménages TMM
2020	9 172	2,50
2014	8 958	2,50
2013 - 2014	214	

Desserrement des ménages = (PM2014 / TMM2020) – RP2014
Desserrement des ménages = (8 958 / 2,50) - 3 588 = **- 5**

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants

Variation des résidences secondaires et des logements vacants = RS 2020 - 2014 + LV 2020 - 2014
Variation des résidences secondaires et des logements vacants = (26 - 21) + (252 - 186) = **71**

Calcul du point mort

Renouvellement = 207
Desserrement des ménages = - 5
Variation des résidences secondaires et des logements vacants = 71

Point mort = Renouvellement + Desserrement + Variation des résidences secondaires et des logements vacants
Point mort 2014 / 2020 = 207 + (- 5) + 71 = 273 logements sur la période 2014 / 2020 soit 7 ans
Point mort = 39 logements par an (soit 273 logements /7 ans = 39 par an).

Ainsi, sur la période 2014 / 2020, sur les 393 constructions neuves, 273 logements (soit 69%) ont contribué à maintenir la population de Crosne et 120 logements ont contribué à accroître la population. Pour évaluer les futurs besoins globaux en logements sur un territoire, il faudra donc prendre comme point mort le chiffre de **39 logements par an**.

➢ L'augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés

Le S.D.R.I.F. fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité humaine.
La commune compte, au 1er janvier 2014 (chiffres INSEE 2011, valables au 1er janvier 2014 date du point de départ du S.D.R.I.F.), 9 190 habitants et 1 926 emplois.
Les données du MOS de l'IAU-IDF totalisent 162,60 ha d'espaces construits artificialisés à cette époque.

Définition :

$$\text{Densité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants + nombre d'emploi}}{\text{Superficie des espaces construits artificialisés}}$$

Au sens du S.D.R.I.F., les superficies des espaces construits artificialisés sont celles occupées par de l'habitat dans son ensemble auquel s'ajoutent les activités, les équipements, les infrastructures de transports ainsi que les chantiers, carrières et décharges.
La densité de référence est celle observée en 2014.

Nombre d'habitants en 2014	9 190
Nombre d'emplois en 2014	1 926
Total habitants + emplois en 2014	**11 116**
Surface des espaces construits artificialisés en (ha)	162,60
Densité de référence en 2014 *(= habitants + emplois / hectare)*	68,36
Densité de référence de 2014 augmentée de 15% = objectif du SDRIF pour 2030 *(= habitants + emplois / hectare)*	78,62
Habitant et/ou emplois dans l'espace urbanisé en 2030	**12 783** **+ 1 667 par rapport à 2014**
Population / emplois supplémentaire estimée à l'horizon 2030 *(Hypothèse de maintien de la répartition emplois / habitants actuelle en 2030 : 81,63% habitants et 18,36% emplois)*	1 361 habitants 306 emplois

Au regard des recensements sur la dernière décennie, soit 2010 / 2020 on constate une création d'emplois sur la commune de Crosne supérieure à la dynamique démographique. Ainsi :

Recensement 2010 habitants 9 094 emplois présents sur la commune 1 738
Soit un rapport de 83,96 habitants / 16,04 emplois

Recensement 2015 habitants 9 191 emplois présents sur la commune 2 018
Soit un rapport de 82,00 habitants / 18,00 emplois

Recensement 2020 habitants 9 231 emplois présents sur la commune 2 077
Soit un rapport de 81,63 habitants / 18,37 emplois

Ainsi, si l'on considère que l'actuel ratio habitants/emplois se maintiendra dans le futur, a**u total, entre 2014 et 2030, Crosne doit accueillir 1 361 nouveaux habitants et 306 nouveaux emplois dans l'espace urbanisé.**

Les objectifs de logements sociaux

Pour promouvoir une meilleure mixité urbaine et sociale, mais également répondre aux objectifs de la l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et par conséquent atteindre 25% de logements sociaux, la commune de Crosne souhaite poursuivre le développement de son parc social.

Pour rappel, le nombre de logements locatifs sociaux, au 1er janvier 2021, sur la commune de Crosne, est de 599 ce qui représente 15,62% du parc de résidences principales. Il manque donc aujourd'hui 359 logements pour atteindre 25% de logements sociaux.

Pour accroitre son parc de logement social et ainsi répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, la ville de Crosne, avec différents partenaires, dispose de différents projets de construction.

Ainsi, entre 2021 et 2025, conformément au programme de construction de logements défini par la commune et présenté ci-dessous, 475 logements sont programmés dont 51% de logements sociaux.

Nombre de logements projetés 2021 /2025		
Projet	Logements en accession	logements sociaux
Entrée de Ville tranche 2		113 dont environ 50 logements dédiés aux séniors
Entrée de Ville tranche 2bis		47 (soit en conventionnement hôpital-gendarmerie-police) soit en BRS (Bail Réel Solidaire)
Entrée de Ville tranche 3	150 (dont 100 en résidence Service Séniors)	
Entrée de Ville coté impair	25	18
Edouard Branly	15	
Jean Jaurès	34	28 (logements thérapeutiques pour adolescents)
Rue Emile Zola	8	
Rue Albert Thomas		37
Total	**232**	**243**

En tenant compte de l'ensemble des projets, en 2025, le pourcentage de logements sociaux sur la commune de Crosne s'élèvera au minimum à 19,54%. Il pourrait bien évidemment être supérieur avec l'apparition de nouveaux projets. Ainsi, pour atteindre le seuil de 25% de logements sociaux, il manque 235 logements sociaux qui devront être réalisés entre 2026 et 2030.

Modifications du Plan Local d'Urbanisme qui ne remettent pas en cause ni les objectifs du S.D.R.I.F. ni l'article 55 de la loi S.R.U.

Aucun des points relatifs à la modification n°7 du Plan local d'Urbanisme de Crosne ne vient remettre en question, ni porter atteinte, aux différents projets de construction cités précédemment.

En effet, les 357 logements du projet Entrée de ville, les 62 logements avenue Jean Jaurès ainsi que les 15 logements impasse du Tennis se situent en zone UA. Les seules modifications concernant cette zone portent sur l'implantation des piscines, la superficie des annexes situées en zone inondable, les arbres de hautes tiges et les règles de stationnement pour se conformer au P.D.U.I.F.

Concernant les 8 logements collectifs rue Emile Zola, situé en zone UBa, le permis a déjà été accordé. Enfin, les 15 pavillons sous forme de permis d'aménager, rue Edouard Branly, également en zone UBa, ne sont pas concernés par cette modification.

Il est à noter que les modifications apportées en zone UBa, UBb et UBc ont été faites pour préserver la qualité du pavillonnaire et permettre une meilleure intégration des recommandations paysagères. Il s'agit donc bien d'une meilleure mise en valeur de l'existant et non d'une diminution des droits à construire.
Deux points essentiels illustrent parfaitement ce constat :

- l'interdiction de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande des 30 mètres ainsi que l'encadrement des divisions parcellaire doivent permettre avant tout de conserver un tissu urbain aéré au cœur des îlots pavillonnaire avec de véritables espaces jardins support de la trame verte ;

- la hauteur, qui sans être modifiée, a bien été précisée. La notion de hauteur totale a donc été remplacée par les notions de hauteur au faîtage et de hauteur en façade. Cette mesure permet ainsi de mieux encadrer le volume des constructions.

La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Crosne n'a, par conséquent, pas vocation à limiter les droits à construire sur le territoire communal mais bien à préserver et à valoriser les constructions en zone UBa, UBb et UBc sans intervenir sur les autres zones si ce n'est à la marge pour apporter des précisions sur les piscines ou encore les annexes.

Prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme

Afin de mettre le document d'urbanisme communal en parfaite compatibilité avec les évolutions législatives récentes (Grenelle, ALUR, Mandon, Royal, Elan, PACTE...) ainsi qu'avec plusieurs documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Île-de-France ; Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France...), mais également prendre en compte les derniers schémas régionaux (Schéma Régional de Cohérence Ecologique ; Schéma Régional Climat Air Energie ; Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation ; Plan de Protection de l'Atmosphère 2017-2025 d'Île de France...), et intégrer la nouvelle organisation du règlement fixée par les décrets du 23 septembre et du 28 décembre 2015, la ville de Crosne souhaite lancer la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme fin d'année 2021 ou début d'année 2022.

Il s'agira ainsi pour la Ville de mieux accompagner le développement urbain communal en préservant le cadre de vie urbain et naturel des habitants ; de répondre aux nouveaux besoins des Crosnois compte tenu des évolutions démographiques ; de développer, maintenir et dynamiser les activités économiques et commerciales sans oublier de valoriser et de préserver les espaces naturels et paysagers du territoire, notamment en renforçant les continuités écologiques et les modes de déplacements doux.

Avis d'Île-de-France Mobilités

Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain de la Région Île-de-France

Suite à la demande d'Île-de-France Mobilité, il sera rajouté dans toutes les zones urbaines le paragraphe suivant :

- *Pour l'artisanat :*
  Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

De plus, à l'intérieur du paragraphe relatif au stationnement vélo des établissements scolaires, il sera rajouté :

Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.

Ainsi, le nouveau paragraphe relatif au stationnement vélo des établissements scolaires prendra la forme suivante :

- *Pour les établissements scolaires :*
  Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 8 à 12 élèves.
  Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 15%[1] de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
  Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu.

Avis du SyAGE

Compatibilité avec le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Conformément à la demande du SyAGE, il sera rajouté, dans le règlement, en introduction de chaque zone concernée pour partie par un risque d'inondation, soit UA, UBa, UBc, UC, UE et N :

"Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le P.P.Ri. (cf. plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres."

De plus, dans toutes les zones du P.L.U., la phrase de l'article 4.2 "Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet)." sera remplacée par :

"Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet".

En zone UA, il sera rajouté :

- Dans l'article 4.2 : "Les aménageurs devront travailler en amont avec les services du SyAGE afin de mettre en œuvre des solutions adaptées de gestion des eaux de pluie en cohérence avec la densité acceptée dans cette zone."

- Dans l'article 13 : "Pour les opérations de construction à usage d'habitat comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux."

Concernant le classement en zone Nzh des zones humides répertoriées et des mares, ce travail nécessite une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement qui doit intégrer l'étude de la trame verte et la trame bleue. Cette réflexion se fera dans le cadre de la future révision du P.L.U. de la commune.

Le 2 .04.2021

PROCES VERBAL

Enquête publique concernant un projet de modification n°7 du Plan local d'urbanisme de la ville de Crosne et réalisée du vendredi *26 février 2021 au lundi 29 mars 2021.. (Arrêté du 05 février 2021).*

Le projet de modification a pour principaux objectifs :

-de procéder à des ajustements règlementaires, notamment dans les zones UB afin de préserver le tissu pavillonnaire,

-d'intégrer les recommandations paysagères, notamment au niveau des plantations,

-d'assurer la cohérence architecturale des quartiers pavillonnaires,

-d'apporter une cohérence territoriale en matière d'aménagement,

-de clarifier certaines règles afin d'améliorer leur lisibilité et leur compréhension,

-d'assurer le respect des enjeux environnementaux et de la préservation du patrimoine,

-de corriger des erreurs matérielles relevées dans le règlement en vigueur,

-de préciser et de compléter des définitions du lexique ainsi que l'ajout de définitions.

Les changements apportés par cette modification du PLU amènent à modifier le règlement écrit.

Un seul registre d'enquête a été ouvert : y ont été agrafés les courriers (quatre) remis lors de la dernière permanence. Dix commentaires ont été adressés par courrier électronique.

Il vous est demandé de bien vouloir fournir vos observations et commentaires éventuels, en particulier sur les domaines récurrents :

- le niveau de densification urbaine-les problèmes de stationnement- les problèmes liés aux zones inondables- les projets en zone UA2-l'entrée de ville

(en particulier le sujet du bâtiment « signal »)-les matériaux autorisés pour les toitures (tuile, ardoise..)...

-Et sur le cas personnel de Mr/Mm CHAPELLE , propriétaires de la parcelle AC449.

Commentaires adressés par voie électronique :

***1-** » Notre zone pavillonnaire est le poumon de notre commune. J'approuve les modifications du PLU envisagées qui permettront, je l'espère, de conserver le caractère villageois de notre belle commune. Bien sûr nous avons des obligations de construction de par la loi, mais pas n' importe où, pas au détriment des crosnois. Dans cet esprit je suis favorable également à l'instauration d'une hauteur d'égout du toit et d'une hauteur de faitage, ceci participera à conserver le caractère pavillonnaire de notre commune. »*
(Mm vanessa Dubaquier)

***2** »-Ces dernières années nous avons vu de trop nombreuses divisions de terrain, avec des parcelles de plus en plus petites entrainant des difficultés de stationnement grandissantes, conséquence dangereuse de la loi Alur...je trouve que cette modification va dans le bon sens en limitant les divisions à tout va. Cela permet de conserver l'esprit village et mieux maîtriser l'augmentation de la population..*
(Mr michel Lemaire)

**3 »Ces dernières années, nous avons vu de trop nombreuses divisions de terrains avec des parcelles de plus en plus petites..entrainant des problèmes de stationnement dans la ville que nous n'avions pas .Je trouve que cette modification va dans le bon sens en limitant les divisions de parcelles à tout va. »*
(Mr Dione Abdoulaye)

**4 »Crosne est une commune ou il fait bon vivre. Depuis quelques années les divisions de terrain créant des parcelles de plus en plus petites entrainent des difficultés de stationnement. Je trouve qu'une modification du PLU qui ne permettrait plus de fractionner les parcelles serait à même de conserver l'esprit de notre commune. »*
(Mm Christel Ventura)

5 »Bonjour je soutiens cette modification du PLU qui est indispensable pour empêcher les divisions de terrain à outrance avec des parcelles de plus en plus petites. Nous devons garder l'esprit village de notre commune car ces divisions de parcelles sont la cause des problèmes de stationnement et d'assèchement des sols..Inondations de 2016 et 2018. »
(Mr Marcel Caillon)

6 »Bonjour, suite à l'enquête publique pour modification du PLU je soutiens cette modification qui est une bonne chose pour garder l'esprit village de Crosne dans sa globalité (maitrise de la densification, gérer enfin les divisions de terrain en excès et limiter les causes des inondations en gardant nos espaces verts. »
(Mr Victor De sousa)

7 »Cette modification du PLU est une très bonne chose pour limiter les divisions de parcelles de terrain et garder nos jardins et espaces verts indispensables pour la maitrise des sols . ».
(Mm Valérie Jehanno)

8 »Habitante de Crosne depuis plus de dix ans ,je suis pour cette modification du PLU afin de préserver l'esprit « village »..Les parcelles de terrain constructibles ne doivent pas être divisées abusivement et l'implantation des espaces verts rester l'une des priorités pour éviter les inondations que nous avons connues en 2016.2018..je souhaite ...que plus de parkings soient disponibles... »
(M Frédérique Dessagne)

9 »1 non a l'augmentation de hauteur des bâtiments dans la zone UA2...Lors de l'enquête précédente (modification n°6) une opposition massive s'est exprimée contre le projet d'aménagement de l'entrée de ville : le bâtiment « signal » .La présente enquête redéfinit la zone UA en UA1 (avenue j Jaurès) et UA2 (avenue de la République)..il est permis la construction d'un étage supplémentaire afin de permettre la création d'un bâtiment Signal..pour l'entrée_de ville la municipalité n'a jusqu'à présent pas donné sa vision pour cette zone ...qui doit se transformer en zone d'immeubles ..2-limiter le morcellement des parcelles du tissu pavillonnaire ...on propose d'inclure la règle suivante : »toute division parcellaire n'est possible que pour des parcelles supérieures à 400 m2.3-Le bâtiment « signal » : une information des Crosnois s'impose...4-implantation des piscines, nuisances sonores : »des dispositions doivent être prises pour limiter l'intensité sonore à 38db .... »

(Mr Antoine Kwong-cheong).

10 »..Ne dénaturez pas la qualité de vie à Crosne..bas de Crosne : des zones inondables non constructives..Haut de Crosne : des zones argileuses ..celles ci gonflant lors des pluies et dévalant le coteau ...Le centre de Crosne : trop de constructions d immeubles avec peu de recul...des équipements municipaux qui peinent et à saturation.....Par conséquent je m'oppose fermement à toutes nouvelles constructions vu que la densité de population ..est très largement dépassée..)(Mme Martine Muzard)

Commentaires portés directement sur le registre d'enquête ou remis lors de la dernière permanence.

*11 »*Pourquoi l'ilot UBA1 est il en zone constructible...angle rue des vignes/ rue de la glacière .Naxity a voulu nous racheter...pourquoi ce changement ?.. »*
(Mm Dominique Auzanneau)

12 » ..construire c'est aborder le problème de l'enquête carbone..pourquoi ne pas prévoir de balcons photovoltaïques ?création d'un bâtiment signal : des informations à fournir....il faut penser aux structures sportives ... »
(Mr Michel Derain)

13 »Les Crosnois ne sont pas respectés. Sans la moindre concertation il a été évoqué à l'issue du Conseil municipal que six projets étaient à l'étude...Art 5 et 14 : ..ces dispositions à terme conduiront à une artificialisation des sols à laquelle je m'oppose...Densité excessive de la ville :la forte densité était soulignée en 2005 à la rédaction du PLU ..Crosne n'est pas en mesure d'accueillir de nouveaux arrivants..Je m'oppose à la densification proposée..Le logement social est désormais 17% cette fuite en avant défigurera irrémédiablement notre ville ..la loi SRU reconnait des dérogations possibles liées à des contraintes environnementales..(bruits inondations mouvements de terrain...)zone UBA : glissements survenus dans le secteur de l'hôpital...UBA2 la municipalité a décidé de majorer la hauteur des constructions. : je suis contre la saturation des parcelles de ce secteur...Points sur la rédaction de la présente modification : la zone UB est située sur le plateau : des phrases non appropriées devraient être supprimées..UBb1 : il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m2 dans le lit majeur des cours d'eau..ces caractéristiques reprenant celles du PPRI n'ont pas lieu d'êtres ...UBb12 : ...pour les constructions à usage de bureaux situés à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare ...aurions nous une nouvelle gare à Crosne ? ... »(Mme Claudine Nass).

*-14

CROSNE

MARS 2021 – MODIFICATION N° 7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Urbanisation intense

En 2018, l'un des objectifs fixé par le gouvernement est « zéro artificialisation nette des sols ».

La loi ALUR demande d'intensifier l'urbanisation et en même temps de lutter contre l'artificialisation des sols ???

Dans son courrier du 1er février 2021 au Maire de Crosne, en annexe au dossier, la Direction Départementale des Territoires insiste sur la nécessité de maintenir la construction de logements sociaux de façon à atteindre les 25 % demandés par le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Zéro artificialisation / Densification ??? Vœux pieux et réalité....

Selon le dernier recensement de 2016, Crosne fait partie des communes où la densification est déjà la plus importante avec sa 204ème place sur 34830 communes de métropole, et cela s'est intensifié ces dernières années.

Crosne est urbanisée à 65,5 %, 14,5 % de son territoire sont des espaces naturels classés et protégés dont la vallée de l'Yerres en zone inondable concernée par le PPRI et le SAGE de l'Yerres.

Le côteau est en zone rouge des aléas liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ce phénomène entraîne des mouvements de terrain et crée de nombreux dégâts pour les riverains, comme par exemple la sécheresse de 2003.

Le morcellement des terrains sans superficie minimum et l'intensification des constructions sur le côteau, ne peut qu'entraîner l'augmentation des dégâts et dangers.

Qui sera responsable lorsque les évènements se produiront ?

Il ne faut pas oublier de prendre en considération les nuisances sonores dues à la proximité de l'aéroport d'Orly.

Avec l'urbanisation déjà intense de Crosne, les zones inondables, le côteau fragile, les avions, pourquoi la municipalité n'a pas défendu la commune et présenté un dossier de façon à bénéficier du Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019, comme 232 communes qui ont été exemptées des obligations de production de logement social, cela éviterait de payer des amendes et pénaliser les crosnois.

Sans réduire à zéro le nombre de constructions, il faut harmoniser le nombre de logements selon la superficie disponible, les écoles et crèches, les offres médicales, le stationnement déjà difficile, sans oublier la circulation déjà saturée aux heures de départ et retour du travail, dans des rues qui ne sont pas adaptées.

Il serait peut-être temps de considérer la configuration des terrains, de remplacer les îlots de chaleur par des îlots de fraîcheur en arrêtant de détruire les terrains boisés et en intégrant des arbres dans tous les projets, pas seulement en zone UBa, mais également dans les zones où le tissu urbain est dense (zones UA – UC), mais aussi dans les zones à caractères industriels, artisanaux et commerciaux.

En morcelant les terrains de la zone UBa, nombre d'arbres disparaissent, il faut les protéger.

Chaque semaine, nous avons des exemples de la densification au détriment du cadre de vie et l'augmentation de l'insécurité, sans oublier la pandémie

Je m'oppose aux morcellements des terrains, à la densification et à l'artificialisation des sols.

2 - Zone UA2 : *Un secteur de hauteur spécifique est délimité sur le document graphique. À l'intérieur de ce secteur est admis un niveau supplémentaire par rapport aux dispositions de la zone UA, soit R+3+Comble ou attique, sans hauteur réglementée.*

Nous rappelons que, lors d'une présentation par le maire, **seul l'immeuble « signal »** était concerné par cette modification de hauteur et le projet dans sa globalité n'avait pas reçu l'approbation des Crosnois. En conséquence, lors de la précédente révision n° 6 du PLU, cet article avait été rejeté massivement.

Il est à déplorer qu'à ce jour, les Crosnois n'ont toujours pas été informés des projets de constructions en entrée de ville, que les décisions soient prises dans le plus grand flou et le plus grand mystère, omettant totalement une des recommandations de la loi ALUR :

« Améliorer la participation du public »

« DEVELOPPER LA CONCERTATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC »

3 - Préconisations inutiles sur toutes les zones

Le « copier/coller » est pratique et rapide mais peut rendre un document incohérent et incompréhensible. Les mêmes préconisations se retrouvent sur toutes les zones, alors que cela ne correspond pas aux caractères qui les définissent.

Par exemple :

a - La zone UBb qui est située sur le haut de Crosne donc loin de l'Yerres et de la gare :

UBb 1 : **cette phrase doit être retirée**

« Toute zone humide de plus de 1000 m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particuliers. Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400 m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

UBb 12 : **cette phrase doit être retirée**

• Pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher. »

b – Stationnement : identique alors que certaines zones n'ont ni commerces, ni équipements publics.

4 - Stationnement minimal exigé : • Pour les constructions à usage d'habitation :

Pourquoi modifié les 2 places pour les logements de 4 pièces et plus en 1,9 places sachant que l'on doit arrondir à l'entier supérieur, si ce n'est pour alourdir et compliquer inutilement les paragraphes

Le passage privé d'une largeur minimale de 3,50 mètres ne doit s'appliquer que pour **un seul logement.**

A partir de deux logements, c'est une nouvelle voie qui doit avoir un minimum de 5,00 mètres et prévoir 1,50 mètres pour les piétons et adaptée aux personnes à mobilité réduite. (comme indiqué dans la précédente version du PLU)

Pourquoi les rampes d'accès des parkings souterrains pour plus de 4 véhicules ne sont pas concernés par des matériaux perméables exception faite des deux bandes de roulement pour les véhicules ?

6 - Les toitures en pente :

Comme sur les versions précédentes : doit figurer le détail des matériaux traditionnels autorisés : tuile, ardoise, zinc, bois

Après plusieurs modifications et versions, selon les projets du maire, nombre d'aberrations se retrouvent sur toutes les zones. Chaque zone doit être traitée indépendamment selon leur spécificité et leur positionnement dans la commune.

Avec le réchauffement climatique et les évènements dramatiques (inondations, glissements de terrains, destructions de biens, disparitions de personnes...), chacun peut se rendre compte, sauf peut-être les gouvernants, de l'importance des zones humides, des zones d'expansion des eaux et des risques qu'entraînent l'imperméabilisation des sols.

On a un peu l'impression que les mesures et lois sont prises en regardant « google map » de son bureau mais sans aucune considération de la réalité des terrains.

Dommage que cette enquête publique ait été planifiée à cette période, avec la covid 19, les crosnois ont d'autres préoccupations et priorités que la révision du PLU.

(Annick Thomas)

*-15

Remarques sur les évolutions des PLU.

A Monsieur le Maire de Crosne, et toute personne impliquée dans ces modifications.

Remarque préliminaire : Ce document fait suite à un premier document qui vous a été transmis en date du 15 mars 2021, remis en main propre au « commissaire enquêteur », salle A. Bruant, à Crosne.

- I - Organisation

Faisant suite au premier document fourni, et suite à la réponse faite par le « commissaire enquêteur », je réitère ma remarque concernant le manque d'information général et le manque de publicité fait autour de ces modifications du PLU, qui impactent de fait, sur notre vie quotidienne, et sur l'avenir de notre ville. Concernant la réponse faite par le « commissaire enquêteur », à savoir que « les informations étaient disponibles sur le site internet de la commune », ce type de réponse est difficilement acceptable. D'une part, il faut savoir où aller sur le dit site internet, avant de trouver les liens qui permettent de télécharger les documents à analyser, pour savoir de quoi la modification est faite, et en quoi elle impacte notre vie. D'autre part, et à moins que l'information m'ait échappé, il ne me semble pas qu'une connexion internet soit obligatoire, et ça exclu de fait, toute une partie de la population, qui à mon sens, pourrait avoir une vision intéressante basée sur le recul et la connaissance du passé de la ville.

- II - Avis extérieurs divers

Autant il est compréhensible que les mairies environnantes soient averties de modifications qui, potentiellement, peuvent les impacter, autant émettre 2 pages pour dire que « vu l'article...vu le décret...vu ... vu ... » et clore par un « nous ne sommes pas concernés par vos modifications » est... assez difficile à comprendre et ne justifie pas un tel gâchis de papier et d'encre !

En revanche, la réponse du service de « planification territorial » est assez inadmissible : arguer d'une nécessité de densification de l'habitat, imposer un quota d'habitat social, dans le plus grand mépris des conditions de vie et de destruction de l'antérieur pour les habitants historiques de la commune parait surréaliste. D'autant que, après quelques informations, les chiffres cités sont minimisés, et permettent, d'une façon péremptoire, d'infliger des amendes foncièrement inéptes. Doit-on raser la maison natale de Nicolas Boileau pour y construire un immeuble de 15 étages et satisfaire des directives prises par des gens qui, de toute façon, ne seront pas impactés, habitant sans doute loin d'ici !

- III – Remarques personnelles

A titre personnel, la volonté de conserver le caractère de « banlieue pavillonnaire » de Crosne, est LE côté positif lié à ce projet de modification du PLU.

De même, la volonté de simplification d'une réglementation amendée à maintes reprises, ne peut être que saluée. Dans ces conditions, la compréhension des textes et des contraintes d'application qu'ils représentent, s'en trouve facilité.

Conformément aux remarques faites par les services du Syage, le caractère très particulier de l'implantation de la ville, ne me semble pas avoir été suffisamment pris en compte.

Si le Syage insiste bien sur le côté inondable de la partie basse de la ville, et des contraintes que cela impose, nous avons été confronté à un autre problème, qui curieusement, n'est absolument pas pris en compte, et représente à terme, un problème majeur pour la partie « coteau » de la ville (75% de la surface).

Le coteau a été façonné par l'existence, il y a plusieurs millénaires, d'une vallée glacière. Comme toute vallée glacière, les mouvements de la glace ont écrasé la roche sur laquelle le glacier se déplaçait. Cette moraine donne la structure du coteau, fait de marnes, vertes, blanches, et autres argiles. Ce type de

- III – Remarques personnelles, suite

Au nombre de ces particularités, figure une très forte réaction aux contrainte hydriques.

D'une part, les argiles et marnes sont assez peu perméables. L'essentiel de l'absorption hydrique se fait par la couche supérieure de terre qui recouvre le coteau. Quiconque a cherché à creuser connait ce phénomène de se retrouver dans la glaise... et l'humidité.

1) Les sols sont extrêmement sensibles à l'hygrométrie globale : En 2003, suite à un épisode de sécheresse sévère, nombre de maisons du coteau ont été impactées par 2 choses : la rétractation du sous-sol, et les glissements de terrain qui en ont découlé.
2) Le coteau fait suite à un plateau qui sert, de fait, de collecteur d'eau. Cette eau se répartit en de multiples filets souterrains, qui descendent sous le coteau pour rejoindre (probablement) la rivière en dessous. Encore une fois, beaucoup de travaux de terrassement effectués sur le coteau en ont fait les frais, provoquant de nombreuses 'inondations', nécessitant des travaux de drainage.
3) Pour compenser les mouvements liés au gonflement / rétractation, voire de glissement, nombre de maisons du coteau ont dû être réparées par consolidation des fondations par des coussins chargés d'absorber les mouvements verticaux, voire la mise en place d'une espèce de bassin rigide, qui emprisonne l'ensemble des fondations, et permettent à la construction de réagir comme si elle « flottait » sur la marne du sous sol.

Dans ces conditions, l'augmentation de l'urbanisation ne peut qu'avoir une répercussion catastrophique à plus ou moins long terme. Tout d'abord par l'imperméabilisation de fait de surfaces dont il sera impossible (comme présenté avec mauvaise foi par le promoteur du projet Emaüs, depuis remplacé par la 'coulée verte') de réinjecter les eaux de ruissellement dans le sous-sol (pollution aux hydrocarbures). Qui dit imperméabilisation dit déstabilisation du sous-sol au point de construction, mais aussi en dessous (en aval), l'effet de la modification hydrique risquant alors de répandre ses effets négatifs sur de nombreuses autres constructions.

Ces effets sont notoires et il suffit de regarder ce qui se passe sur les constructions « Emaüs » du haut de la rue Remonteru, moins de 10 ans après leur construction, les dégâts de structure liés aux mouvements de terrain qui n'ont pas été suffisamment pris en compte, en est la preuve. Pourtant, les autorités de l'époque, les responsables de la construction, architecte en tête, ont été prévenus !

Le second effet de l'augmentation de la densité de construction, aura pour effet de supprimer des espaces vert, actuellement occupé par des arbres. Or, ces arbres, au travers de leurs racines, ont une double action : stabilisation des couches les unes par rapport aux autres, et régulation hydrique en perméabilisant de fait des couches peu enclines à laisser l'eau pénétrer. A l'heure où on nous rebat les oreilles avec le « bilan carbone », favoriser la diminution du nombre d'arbres est une évidente aberration, le seul moyen efficace d'absorber les excédents de CO^2 restants... les dits arbres ! Pourquoi des mairies comme celle de Caen, de Le Neubourg sont-elles attaquées pour abattages excessifs ? Les arbres sont avant tout, le dernier refuge contre le réchauffement ! Et c'est sans compter avec l'effet de « zone de fraicheur » de leur feuillage, effet connu mais opportunément oublié des tenants de l'urbanisation sauvage !

Dernier point, enfin, l'histoire de la ville. Certes, pour beaucoup, cet argument est ... sans intérêt. Reste que ne pas connaitre son histoire, c'est comme ne pas avoir de racine, être orphelin ! Entre le centre ville, l'église romane, les ruelles qui l'entourent et donnent une idée de ce que la vie était alors, la ruelle St Louis (qui l'aurait vu, d'où son nom) et sa façon de récupérer les eaux de ruissellement « à l'ancienne » (accessoirement à l'origine de l'expression française 'Tenir le haut du pavé'), la maison natale de Boileau, les multiples murs centenaires, qui portent traces des anciennes portes, fenêtres, et autres ouvertures... Mais aussi de ces curieuses maisons, construites dans la pente du coteau, étroites, souvent en meulière. Et tout ça, non sans raisons. Morceler les parcelles, construire dans un esprit « moderne », détruira l'essence même de cette histoire, celle de notre ville, comme ont été détruites pour des raisons douteuses et opportunistes, des éléments classés comme la cheminée de « La Câblerie » et « la Maison Balestéro ».

Alors, merci de prendre en compte ces points, dans votre révision du PLU, pour protéger le coteau d'une catastrophe évitable, et de faire remonter ces arguments auprès de gens qui semblent uniquement concernés par des chiffres, décrétés par des « autorités » n'ayant AUCUN respect pour les lieux, encore moins pour leurs habitants, bref, pour les conséquences de leurs décisions opportunistes. Sans doute pourront-ils se glorifier de chiffres, de taxes imposées sans réflexion, sans vergogne, juste pour satisfaire la ligne du bas d'un bilan qui les montrera comme « efficaces » ! Efficaces, certes, dans l'exécution de directives ineptes, prises non pas pour les gens sensés en bénéficier, mais contre l'habitat actuel, contre son histoire, contre sa pérennité, contre les habitants actuels, ET contre le futur de la région... qui de toutes façons ne les touchent pas, bien au chaud dans leurs bureaux confortables, et logements de fonction, bien à l'abri, protégés de leurs propres décisions puisque situés dans des zones intouchables. Je suppose, que très bientôt, de nouvelles directives pour la préservation des espaces verts vont arriver, rendues inapplicables par des décisions antérieures d'urbanisation à outrance, mais au nom du réchauffement climatique, auquel ils participent par aveuglement (et sans doute, pas mal d'indifférence !). On nous taxera à nouveau pour ne pas respecter ... ce qu'on veut nous obliger à détruire aujourd'hui ! Est-il nécessaire de rappeler qu'on parle quasi journellement du « réchauffement climatique », le grand défit d'aujourd'hui. Hors, de façon indéniable, l'urbanisation, le bétonnage participe à ce réchauffement, en absorbant les rayonnements de la journée, et en en restituant l'énergie la nuit. Sinon, comment expliquer que les villes soient toujours plus chaudes que les campagnes environnantes ? Doit-on « oublier ce détail » pour « densifier l'habitat » comme le préconise le courrier de la DDT, pour dans quelques années, être sujets à de nouvelles directives (et taxations correspondantes), nous obligeant à créer des zones de verdure ? A cet égard, il est plutôt positif de constater, que dans les directives du PLU telles que présentées, la présence d'arbres par rapport à une surface considérée comme 'verte' soit mentionnée.

Merci d'avoir respecté à ce jour, et autant qu'il a été possible, le caractère de notre ville, et de continuer à vous battre pour qu'elle ne soit pas un simple chantier irrespectueux des gens qui habitent ici, autant que de ceux qui seront amenés à s'y installer, et de contenir pour autant que possible, la démesure de décisions opportunistes, temporaires et démagogiques, puisque sans doute contredites à court terme.

Quitte à me répéter, il est largement temps de crier STOP à ces décisions, et que les « décideurs » entendent, enfin, la voix de ceux sans qui, ils ne seraient pas là où ils sont. S'il n'y a aucune honte à reconnaitre une erreur, il y en a, en revanche, beaucoup à persévérer. Sans doute connaissez vous l'adage « **Errare humanum est, perseverare diabolicum** »...

Si, d'aventure, réponse devait m'être donnée, veuillez trouver ci-dessous mes coordonnées :

Pierre AUDINET
14, rue de la Fontaine
91 560 CROSNE

Pierre-91@orange.fr

Date de remise à Mr le Commissaire Enquêteur : 29 mars 2021

Valérie et Francis CHAPELLE
26 rue Emile Zola
91560 CROSNE
Valerie.chapelle7@gmail.com
Tel : 06 03 41 57 61

Le 29/03/2021

Monsieur Nicolas POLINI
Commissaire Enquêteur
Désigné par le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
Par décision du 26/01/2021

Monsieur Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord et comme convenu lors de notre rencontre du 15/03/2021 notée dans le registre d'enquête, nous vous confirmons être propriétaire de la parcelle AC449 terrains à bâtir de 545 m² situé au 25 rue Emile Zola à Crosne Zone UAB du PLU face au 48 et à côté du 23 rue Emile Zola terrains appartenant au domaine public ; voir plan de situation joint.

Ensuite, nous vous confirmons également que nous sommes concernés par l'article 3 de la zone UBA : Conditions de desserte et d'accès des terrains page 25 du règlement du PLU de l'enquête en cours ; vous précisant que la voie publique située directement en façade devant le portail et le portillon de notre parcelle AC449.

Aussi, et comme exprimé lors de notre rencontre du 15/03/2021, nous vous demandons une réponse quant à la restitution de nos accès, circulation et stationnements qui nous ont été supprimés au Printemps 2019.
Nous vous informons qu'à ce jour nous sommes dans l'impossibilité d'entretenir notre parcelle car nous ne pouvons y accéder ni avec une brouette ni avec une tondeuse ni autre matériel d'entretien d'espaces verts.

A ce titre, vous trouverez joint à la présente :
- 2 photographies N°7E & N°7H datant de mars 2018 constat de nos accès circulations et stationnements sur la rue Emile Zola ;
- 1 photographie N°16J datant de mars 2019 constat de nos accès circulations et stationnements toujours possibles à cette date ;
- 2 photographies N°17M & N°17N datant de juin 2019 constat de la suppression de nos accès circulations et stationnements.

Par ailleurs, il convient de noter que sur un principe d'égalité entre les administrés dont les terrains sont situés le long du tracé de l'emplacement N°13, nous ne comprenons pas pourquoi notre propriété située au 25 rue Emile Zola face au 48 et à côté du 23 rue Emile Zola serait la seule concernée par la suppression de ses accès, circulations et stationnements, la commune de Crosne ayant accordé en date du 13/12/2019 un permis de construire pour la construction de 8 logements répartis en deux bâtiments au 34 rue Emile Zola situé également le long de l'emplacement N°13 et proche de notre terrain à bâtir.

De plus, nous avons également pu constater que les riverains du chemin des sablons situés sur le tracé de l'emplacement N°13 ont pu conserver leurs accès, circulations et stationnements ; enfin, il est également à constater la réalisation en cours d'un programme immobilier d'environ 350 logements sociaux donnant rue Diderot situé sur le tracé de l'emplacement N°13.

Enfin, comme évoqué lors de notre rencontre nous vous rappelons que M. BLOCH, Commissaire Enquêteur avait notifié dans son rapport d'enquête de mai 2018 (dont extrait joint), que nous devions être contacté suite à notre demande écrite (copie jointe) de conserver nos accès, circulations et stationnements dans le but de ne pas enclaver notre parcelle AC449.
Nous vous confirmons qu'à ce jour, nous n'avons pas été contacté, et qu'aucune information ou décision de supprimer nos accès, circulations et stationnements ne nous a été notifiée ni par la commune de Crosne, ni par une tiers personne.

Valérie & Francis CHAPELLE.

Réponses aux commentaires et courriers relatifs à l'enquête publique concernant le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Crosne, réalisée du vendredi 26 février 2021 au lundi 29 mars 2021.

Réponse aux commentaires n°1 à 8

Les commentaires n°1 à 8 ne nécessitent pas de réponse.

Réponses au commentaire n°9

1. Augmentation de hauteur des bâtiments dans la zone UA2
   Il s'agit ici de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 26 juin 2018. La hauteur des bâtiments de la zone UA2 n'est pas concernée par la présente modification.

2. Limiter le morcellement des parcelles du tissu pavillonnaire
   L'article 158 de la Loi ALUR (Loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) supprime la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux demandes de permis de construire déposées depuis le 27 mars 2014.

3. Information aux Crosnois sur le bâtiment signal
   La présente modification ne concerne pas le bâtiment signal.

4. Limiter l'intensité sonore à 38db pour les nuisances sonores
   Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à légiférer sur les nuisances sonores. Aucun article du règlement du Plan Local d'Urbanisme ne permet de légiférer cette remarque.

Réponse au commentaire n°10

1. Protection de la qualité de vie et opposition à toutes nouvelles constructions
   Cette remarque ne concerne pas la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.
   Cependant une réflexion sur le futur développement urbain sera menée lors de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme de Crosne. Il est bien évidemment à noter que plusieurs documents supra communaux s'imposent juridiquement au Plan Local d'Urbanisme et notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France qui imposent aux communes franciliennes une densification minimale qui diffère en fonction de plusieurs critères et caractéristiques du territoire concerné.

Réponse au commentaire n°11

1. Îlot UBA1 est en zone constructible : rue des Vignes / rue de la Glacière
   Dans le P.L.U. en vigueur, ce secteur est déjà classé en UBa1. Cette remarque ne concerne donc pas la présente modification qui n'apporte aucun changement au zonage.

Réponse au commentaire n°12

1. Empreinte carbone / Balcons photovoltaïques
   La thématique environnementale est particulièrement importante pour la commune qui y est très sensible. C'est pourquoi la présente modification n°7 du P.L.U. introduit de nouvelles règles dans l'article 13 en matière d'espaces verts. Ainsi, sont proposés un diamètre minimal de tronc pour les nouvelles plantations d'arbres, un cahier de recommandations pour les plantations et une liste d'espèces végétales invasives avérées afin de préserver la biodiversité et de lutter contre la flore exotique envahissante.
   Lors de la révision future du P.L.U., une réflexion poussée sur les thématiques environnementales sera menée.

2. Informations à fournir au niveau du bâtiment signal
   Le bâtiment signal ne concerne pas la présente modification.

Réponse au commentaire n°13

1. Dérogation possible à la loi SRU
   Crosne ne fait pas partie des communes éligibles aux dérogations à la loi SRU. En effet, les communes concernées sont celles :

   - où le développement d'une offre locative sociale n'apparaît pas pertinent. Il s'agit en l'occurrence des communes situées dans des unités urbaines de plus de 30 000 habitants, mais où la tension sur la demande de logement social est considérée comme faible. Cette tension est appréciée en rapprochant le nombre de demandes de logements sociaux de celui des attributions annuelles ;

   - qui sont insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun ;

   - dont **plus de la moitié du territoire urbanisé** est frappé par une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...).

2. Majoration de la hauteur en UBa
   La présente modification n'a pas touché à la hauteur en UBa, mais l'a précisée. Ainsi, la hauteur était fixée à 10 mètres avec comme unique précision la notion de "hauteur maximale". Cette "hauteur maximale" a été explicitée avec les notions de hauteur au faîtage et de hauteur en façade afin de mieux encadrer le volume des constructions.

   De plus, il est à noter que la hauteur des annexes a été abaissée à 3 m contre 3,50 m afin de limiter leur volume par rapport à la construction principale et leur impact visuel dans le tissu pavillonnaire.

3. Suppression en zone UBb1 du paragraphe sur l'imperméabilisation dans le lit majeur des cours d'eau
   Ce paragraphe n'est pas lié à la présente modification qui ne l'a pas ajouté.

4. Suppression du stationnement pour le bureau en UBb12
   Effectivement, la zone UBb n'est pas concernée par le périmètre de 500 mètres autour de la gare comme le montre la carte en page 40 de la notice de présentation. Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.

Réponse au courrier n°14

1. Dérogation possible à la loi SRU pour être exempté des obligations de production de logements sociaux
   Crosne ne fait pas partie des communes éligibles aux dérogations à la loi SRU. En effet, les communes concernées sont celles :

   - où le développement d'une offre locative sociale n'apparaît pas pertinent. Il s'agit en l'occurrence des communes situées dans des unités urbaines de plus de 30 000 habitants, mais où la tension sur la demande de logement social est considérée comme faible. Cette tension est appréciée en rapprochant le nombre de demandes de logements sociaux de celui des attributions annuelles ;

   - qui sont insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun ;

   - dont **plus de la moitié du territoire urbanisé** est frappé par une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques...).

2. intégration d'arbres dans toutes les zones et pas seulement en UBa
   Dans l'ensemble des zones urbaines, et pas seulement en UBa, il y a une obligation de planter. Dans les zones UA, UBa, UBb, UBc, UD et UE, la présente modification n°7 du P.L.U. introduit de nouvelles règles dans l'article 13 en matière d'espaces verts. Ainsi, sont proposés un diamètre minimal de tronc pour les nouvelles plantations d'arbres, un cahier de recommandations pour les plantations et une liste d'espèces végétales invasives avérées afin de préserver la biodiversité et de lutter contre la flore exotique envahissante.

3. Morcellement des terrains en zone UBa
   La présente modification a intégré une nouvelle règle portant sur les divisions parcellaires en zone UBa afin de mieux les encadrer. Ainsi, pour conserver un tissu urbain aéré au cœur des îlots pavillonnaires, des règles d'implantation par rapport à la nouvelle limite séparative liée à la division parcellaire ont été édictées. Un schéma a été ajouté à la règle pour une meilleure compréhension.

4. Hauteur spécifique en UA2
   La présente modification n'a pas fait évoluer la hauteur en UA2.

5. Suppression sur les obligations des zones humides de plus de 1000 m² en UBb
   Il s'agit des prescriptions du SAGE de l'Yerres relatives à la carte des zones humides édictées par la DRIEE

6. Stationnement imposé à l'intérieur du périmètre de 500 mètre autour de la gare

   Il y a ici une erreur dans la mesure où la zone UBb ne se situe pas à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare.

   Ce point sur le stationnement sera donc supprimé.

7. Ne pas parler du stationnement pour les commerces ou les équipements publics pour les zones qui n'en accueillent pas

   Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme doit définir le nombre de places de stationnement en rapport avec les destinations (habitation, commerces, équipements publics...) qui sont autorisées dans cette zone. On parle donc bien de destinations autorisées et non de destinations existantes.

8. Changement de 2 places de stationnement en 1,9 place

   Il ne s'agit pas d'alourdir inutilement le document mais de répondre avec précision au Plan de Déplacement Urbain de Île-de-France qui demande que le calcul du nombre de places de stationnement se fasse à partir du taux de motorisation multiplié par un coefficient de 1,5. Ceci est une obligation pour définir le nombre de place de stationnement maximum à imposer.

9. Imposer un accès et une voie de 5 mètres à partir du second logement

   L'auteur de la remarque évoque le fait qu'à partir de deux logements, la voie d'accès est forcément nouvelle. Ceci n'est absolument pas juste.

   L'objectif de cette modification est de limiter la densification des parcelles en second et troisième rang en imposant une largeur identique de l'accès et de la voirie à 5,50 mètres.

   Anciennement, cela n'était pas le cas puisque ni l'accès, ni la voirie n'étaient liés au nombre de constructions et que par conséquent une voirie existante inférieure à 5,50 mètres pouvait desservir un nombre illimité de logements, sans compter l'accès qui ne devait pas être inférieur à 3,50 mètres.

10. Rampe d'accès des parkings souterrains

    Cette règle n'a pas été touchée par la modification en cours.

11. Doit figurer le détail des matériaux traditionnels autorisés

    Ceci n'est pas nécessaire. Les tuiles, ardoises, zinc et bois précisés avant la modification ne sont absolument pas interdits. Ne pas les préciser permet ainsi à d'autres matériaux d'être utilisés, tout en sachant que la collectivité se laisse le droit de refuser tout projet dont l'aspect des matériaux ne permet pas une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Réponse au courrier n°15

1. Tenir compte des avis du SyAGE

   Conformément aux réponses apportées à l'avis du SyAGE sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Crosne, il sera rajouté, dans le règlement, en introduction de chaque zone concernée pour partie par un risque d'inondation, soit UA, UBa, UBc, UC, UE et N :

   "Tout aménagement impliquant une imperméabilisation de plus de 400 m² situé dans le lit majeur de l'Yerres et délimité par le P.P.Ri. (cf. plan de zonage), devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de dossier au titre de la loi sur l'Eau auprès des services instructeurs de la

Police de l'Eau. Par ailleurs, sauf cas particulier, le SAGE de l'Yerres interdit l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans le lit majeur de l'Yerres."

De plus, dans toutes les zones du P.L.U., la phrase de l'article 4.2 "Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet)." sera remplacée par :

"Les eaux pluviales collectées doivent être gérées en zéro rejet".

En zone UA, il sera rajouté :

- Dans l'article 4.2 : "Les aménageurs devront travailler en amont avec les services du SyAGE afin de mettre en œuvre des solutions adaptées de gestion des eaux de pluie en cohérence avec la densité acceptée dans cette zone."

- Dans l'article 13 : "Pour les opérations de construction à usage d'habitat comportant plus de 10 logements, il pourra être imposé des aires récréatives perméables aménagées à destination des enfants et comportant des jeux."

Concernant le classement en zone Nzh des zones humides répertoriées et des mares, ce travail nécessite une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement qui doit intégrer l'étude de la trame verte et la trame bleue. Cette réflexion se fera dans le cadre de la future révision du P.L.U. de la commune.

2. Augmentation de la densité et diminution des espaces verts
   Dans l'ensemble des zones urbaines, le P.L.U. actuel impose une obligation de planter. Dans les zones UA, UBa, UBb, UBc, UD et UE, la présente modification n°7 du P.L.U. introduit de nouvelles règles dans l'article 13 en matière d'espaces verts qui renforce leur importance. Ainsi, sont proposés un diamètre minimal de tronc pour les nouvelles plantations d'arbres, un cahier de recommandations pour les plantations et une liste d'espèces végétales invasives avérées afin de préserver la biodiversité et de lutter contre la flore exotique envahissante.
   De plus, la présente modification a intégré une nouvelle règle portant sur les divisions parcellaires en zone UBa afin de mieux les encadrer. Ainsi, pour conserver un tissu urbain aéré au cœur des îlots pavillonnaires, et par conséquent renforcer la prégnance des espaces verts, des règles d'implantation par rapport à la nouvelle limite séparative liée à la division parcellaire ont été édictées.

3. Mieux prendre en compte l'histoire de la ville
   Il s'agit là d'une remarque qui devra être prise en compte dans le cadre de la prochaine révision du P.L.U. En effet, une des thématiques du diagnostic territorial est d'analyser la structure du parcellaire et du bâti qui explique l'urbanisation et trouve sa justification dans l'histoire de la commune.

Complément commun :

- La notion de bâtiment signal en zone UA2 a été évoquée à plusieurs reprises dans les observations malgré qu'elle ne concerne pas la présente modification. Cependant,

l'intégration du projet d'aménagement futur de la zone UA2 est au cœur de nos préoccupations et ne manquerons pas d'être aussi vigilant que possible.