

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Ville de VILLEMOISSON-SUR-ORGE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLU

DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE

ouverte par l'arrêté municipal du 12 décembre 2018

RAPPORT ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mars 2019
Le Commissaire Enquêteur

Roland REYNOUARD

SOMMAIRE

PARTIE A: RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1 – PRESENTATION.....	6
1-1 Présentation de la commune.....	6
1-2 Cadre général de l'enquête publique.....	7
1-3 Objet de l'enquête publique de la modification N°3 du PLU.....	7
1-4 Historique des documents d'Urbanisme.....	8
1-5 Cadre juridique.....	8
1-6 Nature et caractéristiques du Projet.....	9
1-7 Composition du dossier de modification.....	9
1-8 Contenu des documents du dossier de modification.....	10
1-8-1 Concertation avec les PPA.....	11
1-8-2 Inscription du Projet dans le PLU.....	11
1-8-3 Compatibilité du Projet avec les documents supra-communaux.....	11
1-8-4 Modifications apportées aux pièces contenues dans le PLU.....	12
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
2-1 Concertation et avis des PPA.....	13
2-2 Concertation avec la population et les associations diverses.....	13
2-3 Actes administratifs et Publicité de l'enquête.....	14
2-4 Déroulement de l'enquête publique.....	18
2-5 Analyse comptable de l'enquête.....	26
2-5-1 Observations des PPA.....	26
2-5-2 Observations du Public.....	26
2-5-3 Procès verbal de synthèse des Observations.....	26
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	27
3-1 Classement des Observations du Public avec mes questions, les réponses du Maire et mon avis.....	27
3-2 Observations des PPA.....	36
4 – SYNTHESE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAIRE.....	38

PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES	
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	41
1 – RAPPEL DU CONTEXTE ET	
DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	42
1-1 Sur le contenu de l'enquête.....	42
1-2 Sur le déroulement de l'enquête.....	43
1-3 Sur les observations issues de l'enquête.....	44
2 – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS.....	48
2-1 Intérêt du projet de modification N°3 du PLU.....	48
2-1-1 Sur la forme.....	48
2-1-2 Sur le fond.....	48
2 – 2 Examen des inconvénients du projet.....	50
3 – CONCLUSIONS GENERALES ET	
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	51
PARTIE C : ANNEXES AU RAPPORT.....	53
ANNEXE 1 : Arrêté du MAIRE (2 pages)	
ANNEXE 2 : Avis Publicité jaune	
ANNEXE 3 : Publicité dans les journaux (4 pages)	
ANNEXE 4 : Plan du quartier et aménagement de LA SABLIERE (2 pages)	
ANNEXE 5 : Compte rendu de réunion avec les locataires (5 pages)	
ANNEXE 6 : Certificat du MAIRE	
ANNEXE 7 : Photo de l'AFFICHE JAUNE sur les lieux	
ANNEXE 8 : Lettre AUV (M LANAU) (5 pages)	
ANNEXE 9 : Lettre DANIELLOU	
ANNEXE 10 : Lettre HOUARD (2 pages)	
ANNEXE 11 : PV de SYNTHESE adressé au MAIRE	
ANNEXE 12 : Charte de relogement des locataires (partielle 5 pages)	
ANNEXE 13 : Protocole d'accord entre ICF HABITAT et MAIRIE (page de garde)	
ANNEXE 14 : Lettre adressée au PPA	

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Ville de VILLEMOISSON-SUR-ORGE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLU

DE VILLEMOISSON-SUR-ORGE

ouverte par l'arrêté municipal du 12 décembre 2018

PARTIE A : RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mars 2019
Le Commissaire Enquêteur

Roland REYNOUARD

1 – PRESENTATION

1-1 Présentation de la commune

Implantée sur les bords de l'Orge, VILLEMOISSON-SUR-ORGE est située à 25KM au sud de Paris et à 1km de l'échangeur de l'autoroute du sud A6 dit « de Savigny ».

Elle est traversée par la voie ferrée Paris-Austerlitz vers Orléans.

VILLEMOISSON-SUR-ORGE se situe a proximité de l'aéroport d'Orly en empruntant soit les autoroutes A6 puis A86 soit la desserte locale. Elle se situe à 12km de la gare TGV de Massy via l'A6 puis l'A10.

VILLEMOISSON-SUR-ORGE dont les traces remontent au 11e siècle, fut un petit village rural jusqu'au début du 19e siècle, à proximité de la vallée de l'Orge. Il était composé de 2 hameaux (celui autour de l'actuel rue Guy-Mocquet et celui du quartier des Franchises plus au sud) ainsi que de plusieurs grandes propriétés entourées d'un parc dont le « château » qui correspond à l'actuelle maison de retraite. Le plateau, quant à lui, était recouvert de champs et de l'immense forêt de Séquigny qui s'étendait sur le territoire de Sainte-Geneviève-des-Bois. Ce n'est qu'au 19e siècle que le village s'étend avec la création d'un nouveau quartier reliant le village au hameau des Franchises au niveau du lieu-dit la Nouvelle France.

Le développement urbain de la commune se fera ensuite, entre le debut du 20e siècle et la seconde guerre mondiale, sur le Bois de VILLEMOISSON situé à l'orée de la forêt de Séquigny, via un nouveau lotissement pavillonnaire dit le quartier du Bois. De 1950 à 1980, 4 secteurs vont s'urbaniser : entre l'ancienne mairie et l'Orge, au nord du groupe scolaire Bouton, à flanc de côteau avec le parc de l'ancienne maison Russe, et sur le terrain de l'ancien Clos Beaumont.

L'essentiel de « la Plaine » anciennes carrières en friches va être aménagé entre 1983 et 1999.

Malgré cette urbanisation, la commune a su préserver plusieurs parcs en plus des terrains de la vallée, à savoir la vallée de l'Orge(véritable continuité écologique de verdure) et les espaces boisés naturels laissés libres.

Le tissu pavillonnaire est prédominant à l'échelle de VILLEMOISSON-SUR-ORGE. De ce fait la densité sur la commune est peu importante. Elle s'élève à 14,8 logements par hectares.

Avec une population municipale de 6909 habitants, VILLEMOISSON-SUR-ORGE se présente comme une petite commune du département de l'Essonne entourée par 3 villes importantes et une commune moyennne : Savigny-Sur-Orge, Sainte-Geneviève-Bois, Morsang-Sur-Orge et Epinay-Sur-Orge.

La commune de VILLEMOISSON-SUR-ORGE se caractérise par : une très forte augmentation de 56% de la population entre 1982 et 1990, une augmentation de 7,3% de la population entre 1990 et 1999, et une quasi stabilité de la population entre 1999 et 2007.

VILLEMOISSON fait partie de la communauté d'agglomération du « COEUR ESSONNE »

La commune comprend 2913 logements dont 2201 (76%) construits depuis la dernière guerre ce qui correspond bien à l'évolution de la population citée ci-dessus. La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles. La ville compte une prédominance de 4 pièces et 5 pièces qui constituent plus de 75% des résidences principales.

Le nombre de logements locatifs sociaux, en 2017 sur la commune de VILLEMOISSON-SUR-ORGE est de 347 ; Ils représentaient 11,91% du parc des résidences principales. Pour répondre aux objectifs de la loi SRU pour atteindre 25% de logements sociaux, la commune a réalisé un certain nombre de logements sociaux 10-12 route de LONGPONT (36 logements) et 5-7 Route de MORSANG (28 logements). La troisième modification du PLU prévoit la construction de 74 logements sociaux, 34 route de LONGPONT.

Parmi les 6909 habitants de la commune, 3500 personnes sont actives.

VILLEMOISSON-SUR-ORGE dispose d'un ensemble d'équipements qui répond à l'essentiel des besoins de sa population.

1-2 Cadre général de l'enquête publique

L'enquête publique donnant lieu à ce rapport concerne le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme prescrit par délibération du conseil municipal de VILLEMOISSON-SUR-ORGE en date du 13 septembre 2018.

Cette modification porte sur le dossier de PLU de la ville approuvé le 27 septembre 2012 qui a connu 2 modifications par la suite.

1-3 Objet de l'enquête de la modification du PLU

Cette modification a 3 objets :

La commune souhaite augmenter la constructibilité des zones UC et UI (A), modifier dans certaines zones, les règles concernant l'implantation des piscines, des annexes aux constructions, l'aspect des clôtures en limite séparative, ainsi que les règles relatives aux accès (B), et intégrer une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone NC.

1-4 Historique des documents d'urbanisme

Le projet de PLU a été arrêté lors de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2011 et une enquête publique s'est déroulée du 12 mars au 13 avril 2012.

Par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012, la commune de VILLEMORISSON-SUR-ORGE a approuvé son plan local d'urbanisme dont les objectifs étaient d'une part, de répondre aux exigences de la loi SRU du 13 décembre 2000, de la loi UH du 2 juillet 2003, de prendre en compte les documents supra-communaux (SDRIF, PDU, PLH de la communauté d'agglomération du Vald'Orge), d'intégrer le plan d'exposition aux risques prévisibles d'inondation de l'Orge-Aval, de prendre en compte le classement sonore du réseau ferroviaire, d'autre part de répondre aux objectifs de la municipalité de VILLEMORISSON-SUR-ORGE pour la maîtrise et le contrôle de l'urbanisation communale, le maintien de la faible densité du tissu urbain, la mixité sociale, la valorisation des espaces paysagers et la préservation des activités économiques existantes et potentielles.

Par délibération du 19 juin 2014, le conseil municipal de la commune de VILLEMORISSON-SUR-ORGE a lancé la procédure de mise en oeuvre de la première modification de son PLU pour augmenter le pourcentage de logements sociaux 10 route de LONGPONT.

Une modification n°2 a eu lieu le 22 septembre 2016 pour le changement de destination du terrain 5-7 Route de MORSANG afin de construire 28 logements sociaux qui sont actuellement en construction.

1-5 Cadre juridique

La procédure de modification d'un PLU est définie dans sa partie législative par l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme et dans sa partie réglementaire par l'article R153-8 et suivants dans la mesure où aucun des objectifs de cette modification ne porte atteinte à l'économie générale du PADD, ne prévoit pas de réduction d'espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisance.

L'enquête publique organisée pour la modification du PLU est classée comme « relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement » et à ce titre relève d'articles du code de l'environnement :

- article L123-1 à L123-9 de sa partie législative.
- article R123-1 à R123-27 de sa partie réglementaire.

Enfin l'arrêté du ministre de l'environnement mentionné par l'article R123-11 est l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

1 - 6 Nature et caractéristiques du projet

Il s'agit de mettre en œuvre le projet de 74 logements sur le terrain 34 route de LONGPONT appartenant à ICF HABITAT LA SABLIERE. La ville de VILLEMORISSON SUR ORGE a signé un protocole d'accord avec cet organisme. Le programme de construction prévoit :

- En phase 1 : 32 logements collectifs sociaux répartis dans la limite de 20 LLS sur le terrain La Sablière et 12 LLS sur la propriété de la ville .
- En phase 2 : relogement des locataires occupant les bâtiments dits A et B à l'achèvement des immeubles à construire et définis dans la phase 1.
- en phase 3 : démolition de 32 logements sur le terrain appartenant à La Sablière.
- En phase 4 : construction de 88 logements.

Photos des annexes 2 et 3 du protocole ([annexe 4](#))

Le protocole et la charte de relogement sont très précis sur le déroulement de cette opération.

Il s'agit aussi de procéder à quelques ajustements dans certaines zones. Ces derniers concernent l'implantation des piscines, des annexes des constructions, l'aspect des clôtures en limites séparatives ainsi que ceux relatifs aux accès .D'autre part il s'agit d'intégrer une section de parcelle de la zone UHA1 en zone NC.

1 – 7 Composition du dossier de modifications

Le dossier présenté au public comprend :

- la délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2018
- la notice explicative de la modification N°3 du PLU
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête signé par le Maire
- l'avis d'enquête à afficher sur les panneaux administratifs et sur le terrain
- le registre d'enquête
- les parutions en rubriques annonces légales aux 2 dates convenues dans les journaux « LE REPUBLICAIN DE L'ESSONNE et AUJOURD'HUI LE PARISIEN
- la lettre écrite aux Personnes Publiques Associées
- la réponse du Syndicat de l'Orge et d'Agricultures et Territoires

Le tableau ci-après analyse la conformité du contenu du dossier de modification du PLU aux exigences de l'article L123-13 du code de l'urbanisme et de l'article R123-8 du code de l'environnement.

EXIGENCES DE L'ARTICLE R123-8	DOCUMENTS CORRESPONDANTS
Lorsqu'elle est requise, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale	L'étude d'impact n'était pas requise ni une évaluation environnementale.
En l'absence de cette évaluation environnementale, note de présentation	La notice de présentation du projet de modification est explicite.
La mention des textes qui régissent l'enquête publique....., des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	Arrêté municipal et Notice explicative
Les avis émis sur le projet par les PPA	Lettre du Maire de VILLEMOISSON aux PPA . Réponse du SYNDICAT de la VALLEE DE L'ORGE et d'AGRICULTURES ET TERRITOIRES
Bilan de la procédure du débat public ou de la concertation	La concertation n'était pas requise.
Les mentions des autorisations nécessaires pour réaliser le projet	sans objet dans le dossier

1 – 8 Contenu des documents du dossier de modifications N°3

1-8-1 Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Conformément à la procédure définie à l'article L121-4 du code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à :

- Monsieur le SOUS- PREFET de PALAISEAU
- La DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
- Le CONSEIL REGIONAL
- Le CONSEIL DEPARTEMENTAL
- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « COEUR ESSONNE »
- La CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
- La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
- Le SIVOA
- La CHAMBRE D'AGRICULTURE D'IDF
- ILE DE FRANCE MOBILITE

Mon avis : La procédure a été parfaitement respectée.

1-8-2 Inscription du projet dans le PLU

Le projet de programme de logements collectifs sociaux sur le terrain appartenant à ICF HABITAT LA SABLIERE route de Lonpont ainsi que sur le terrain de l'ancienne mairie appartenant à la Ville répond aux objectifs du PADD du PLU.

Il y a donc quelques changements qui seront apportés :

- au règlement écrit concernant la zone UCA (implantation et hauteur des constructions)
- à la zone UHA (parcelle AC28) en l'intégrant totalement dans la zone N.
- à la zone UI en augmentant la constructibilité pour la zone d'activité de la ZAC des meulières.
- aux règles de la plupart des zones concernant l'implantation des piscines, des annexes aux constructions et aux règles relatives aux clôtures en limites séparatives et aux accès aux terrains.

1-8-3 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

La modification N°3 du PLU est compatible avec le SDRIF et avec le SCOT du VAL D'ORGE.

1-8-4 Modifications apportées aux différentes pièces contenues dans le PLU

Il suffit de se reporter à la notice présentée dans le dossier pour connaître dans le détail les diverses modifications (résumées au 1-8-2 ci-dessus). Cette notice compare le règlement actuel et le règlement futur.

Mon avis

L'ensemble du dossier concernant la modification N°3 du PLU de VILLEMOISSON SUR ORGE présente dans cette enquête des éléments clairs, précis et détaillés qui doivent permettre aux habitants de la Ville de comprendre sans aucune difficulté les options présentées par le Conseil Municipal de VILLEMOISSON SUR ORGE.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 Concertation et Avis des Personnes Publiques Associées

La concertation pour ce type de procédure n'était pas nécessaire.

Les Personnes Publiques Associées citées dans la paragraphe 1-8-1 du présent rapport ont reçu le projet de modification N°3 du PLU en date du 6 décembre 2018.

LE PRESIDENT D'AGRICULTURE ET TERRITOIRES a répondu qu'il n'était pas concerné par le dossier.

LE SYNDICAT DE L'ORGE(SIVOA) a répondu qu'il était favorable au projet tout en constatant la réduction de 20% de la surface des espaces verts obligatoires sur la zone UC ainsi que la réduction de la proportion d'arbres plantés en fonction de la surface de plancher dans la zone UI.

Il souhaiterait plutôt un niveau supplémentaire en partie basse du terrain LA SABLIERE compte tenu de la déclivité.

D'autre part LE SIVOA préconise la mise en œuvre de clôtures ajourées permettant de renforcer la bonne continuité écologique et la circulation partielle de la faune entre les espaces privés. De plus cela faciliterait l'écoulement des eaux.

Le SIVOA salue l'engagement de la commune qui intègre la parcelle AHA1 en zone N.

2-2 Concertation avec la population et les Associations diverses

La concertation prévue à l'article L300-1 du code de l'Urbanisme n'était pas nécessaire pour la modification d'un PLU.

La population a cependant été informée par le lancement de cette modification par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2018. D'autre part, une réunion a eu lieu avec les habitants de l'ensemble de LA SABLIERE en date du 3 octobre 2018 dont le compte rendu est ([en annexe 5](#)) et les résidents ont reçu des réponses à leurs questions de la part du Maire et d'ICF LA SABLIERE.

Par ailleurs une charte de relogement ([annexe 12 partielle](#)) ont été passées entre la Mairie et ICF HABITAT LA SABLIERE pour les habitants dont les bâtiments seront démolis.

2-3 Actes administratifs et Publicité de l'enquête publique

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif en date du 5 octobre 2018.

J'ai eu plusieurs échanges téléphoniques avec M LOWCZYK directeur général des services de VILLEMOISSON SUR ORGE.

J'ai ensuite rencontré le maire, François CHOLLEY et M LOWCZYK, pour prendre connaissance du dossier ,le mercredi 17 octobre 2018 et nous nous sommes rendus sur les lieux, route de LONGPONT où se situe la construction des futurs logements sociaux.

Nous avons fixé ensemble les modalités de l'enquête et sa préparation (arrêté du Maire, avis de publicité au format A2, parution dans les journaux etc...)

Il a été convenu, que le dossier n'étant pas immédiatement disponible, l'enquête aurait lieu au mois de janvier 2019, du 24 janvier 2019 au 25 février 2019 soit pendant 33 jours.

Nous avons fixé également les jours et heures de mes permanences soit :

- le SAMEDI 2 FEVRIER 2019 de 9H à 12H
- le SAMEDI 9 FEVRIER 2019 de 9H à 12H
- le JEUDI 14 FEVRIER 2019 de 14H à 17H
- le LUNDI 25 FEVRIER 2019 de 14H à 17H.

Arrêté municipal :

L'ouverture de l'enquête publique a été décrétée par l'arrêté municipal (annexe 1) « prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 décembre 2018 » signé par François Cholley , Maire de VILLEMOISSON SUR ORGE

Le tableau ci-après analyse la présence ,dans cet arrêté, des informations définies par l'article R123-9 du code de l'environnement.

Informations définies par l'article R123-9	Localisation dans l'arrêté
1) Objet de l'enquête...caractéristiques principales du projet.... Date d'ouverture et durée	article 1
2) Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour prendre la décision	Article 7
3) Nom et qualité du commissaire enquêteur	article 2
4) Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre	article 3
5) Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations	article 4
6) Le cas échéant, dates et lieux des réunions d'information et d'échanges envisagées	sans objet
7) Durée et lieux où à l'issue de l'enquête le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur	article 6
8) Précise l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact et du lieu où ces documents peuvent être consultés	sans objet
9) Précise l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	Sans objet
10) L'information selon laquelle le cas échéant le dossier d'enquête publique est transmis à un autre état	sans objet
11) L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle les informations peuvent être demandées	Article 3
12) Adresse du site internet pouvant être consulté et adresse du site où le public peut adresser ses remarques	article 3

TOUTES LES INFORMATIONS REQUISES SONT DONC PRESENTES

PUBLICITE DANS LES JOURNAUX ([annexe 3](#))

La première parution de l'avis d'enquête s'est effectuée :

- dans le REPUBLICAIN de L'ESSONNE le 3 janvier 2019 soit 21 jours avant le début de l'enquête
- dans AUJOURD'HUI LE PARISIEN le 8 janvier 2019 soit 16 jours avant le début de l'enquête

La deuxième parution s'est effectuée :

- dans le REPUBLICAIN de L'ESSONNE le 24 janvier 2019
- dans AUJOURD'HUI LE PARISIEN le 29 janvier 2019

soit dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

L'avis d'enquête contenait toutes les informations requises par l'article R123-9 du code de l'environnement. ([avis figurant dans l'annexe 2](#))

AFFICHAGE :

L'arrêté du Maire a été affiché en MAIRIE le 19 décembre 2018([certificat du Maire annexe 6](#)).

Des affiches contenant l'avis d'enquête portant sur la modification n°3 du PLU de VILLEMORISON SUR ORGE ont été posées le 7 janvier 2019 sur les panneaux réservés à l'affichage administratif de la commune dont les lieux sont les suivants :

- mairie – avenue du Grand Orme
- 16 bis, avenue de la République, face au 15
- avenue Victor Basch (à l'angle de la rue du Vieux Chemin)
- rond point des Six Chênes (à l'angle des rues de Longjumeau et de Villiers)
- avenue Jean Moulin (place Stalingrad), en face de la boulangerie
- avenue de la Mare Tambour (à l'angle de la route de Corbeil), face au 174
- avenue d'Orgeval, Rond point
- avenue du Bois, Hauteur arrêt de bus
- avenue Paul Doumer, face au 12
- rue de l'Eglise, face à l'Eglise
- rue de l'Orge, Face au 5
- rue du Maréchal Galliéni, Face au 29
- 19, rue Marcel Girard, service technique
- avenue des Gardes Messiers, hauteur future médiathèque – multiaccueil – parking du Ludion

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par monsieur le Maire en date de 19 décembre 2019([annexe 6](#))

J'ai vérifié que cet affichage a bien été réalisé et qu'il est resté en place jusqu'à la fin de l'enquête publique.

D'autre part, l'affiche de format A2 conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 sur fond jaune a été posée sur le terrain concerné par le projet ROUTE DE LONGPONT ([photo de cette affiche annexe 7](#))

Autres mesures d'information du Public :

Le site internet de la Mairie www.villemoisson.fr permettait de consulter l'ensemble des documents du projet.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse dédiée suivante :

enquetepublique@villemoisson.fr ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

CONCLUSION SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La publicité de l'enquête publique a donc été pleinement conforme à ce qui est demandé par la réglementation.

2-4 Déroulement de l'enquête publique :

Durant toute la durée de l'enquête, hors permanences, le registre a été mis à la disposition du public, au service accueil de la Mairie, les jours d'ouverture au public :

- les LUNDIS, MARDIS, MERCREDIS, JEUDIS et VENDREDIS de 8H30 à 12H.
- les LUNDIS, MARDIS, JEUDIS et VENDREDIS de 13H30 à 17H
- les SAMEDIS de 8H30 à 12H.

Mes permanences en Mairie du SAMEDI 2 FEVRIER 2019 de 9H à 12H, du samedi 9 FEVRIER 2019 de 9H à 12H, du JEUDI 14 FEVRIER 2019 de 14H à 17H, du LUNDI 25 FEVRIER 2019 de 14H à 17H se sont déroulées dans la salle située à proximité du hall d'accueil.

Dans tous les cas, Mme LEBLANC Maire Adjointe à l'Urbanisme était présente et pouvait renseigner les intéressés.

J'avais paraphé le registre d'enquête quelques jours avant le début de l'enquête .

Du **1er jour de l'enquête, le jeudi 24 janvier au vendredi 1er février** aucune remarque n'a été inscrite sur le registre.

Le samedi 2 février, lors de ma première permanence :

1) M PRIEUR-LAURENT, Maire Adjoint au secteur scolaire, a écrit qu'il était pleinement en accord avec les dispositions intéressant spécifiquement les dispositions du quartier de LA SABLIERE. Cette densification préserve les autres zones de la commune et maintien un équilibre urbain.

2) MME MORET-MIGUET, Adjointe à la communication et au jumelage approuve la modification du PLU concernant la hauteur des bâtiments de LA SABLIERE et également des remblais dans la zone N.

Le Lundi 4 février 2019 et le Mardi 5 février 2019 aucune remarque n'a été faite sur le registre.

3) Le mercredi 6 février 2019, M PROVIDI a inscrit sur le registre qu'il approuvait la modification du PLU rendue nécessaire pour la construction de logements.

Du jeudi 7 février au vendredi 8 février 2019 aucune remarque n'a été émise sur le registre.

4) Le Samedi 9 février, date de ma deuxième permanence, **M René EYMARD**, Conseiller Municipal, a indiqué sur le registre qu'il était favorable aux nouvelles modification n°3 du PLU.

5)Le même jour, M Jacques LANAU, Président de l'association URBANISME ET QUALITE DE VIE à VILLEMOISSON (AUV) a écrit sur le registre que l'objet premier apportait le besoin de modifier le PLU à savoir, de le mettre en conformité avec l'existant de LA SABLIERE qui dépassait la hauteur autorisée sur la zone. La modification proposée est devenue la construction de nouveaux logements sur cette parcelle (besoin de rénovation) passant de 64 à 140 logements. Pour lui « Il y a un détournement de l'objectif initial »,les autres modifications tendant à réduire le pourcentage espaces verts et d'obligation de plantations d'arbres. L'association y est opposée .

Il indique ensuite que l'association reviendra également sur le besoin de logements sociaux dont elle comprend le caractère obligatoire mais elle suggère fortement d'aller vers des ensembles plus petits et disséminés sur la commune plutôt que de grands immeubles groupés.

Un courrier de l'association AUV suivra.

6)Le lundi 11 février, Mme EVERAERT a écrit sur le registre qu'elle approuvait les modifications apportées au PLU concernant les limites séparatives et celles qui prévoient de ne plus limiter à un seul accès par unité foncière.

Du mardi 12 février au mercredi 13 février, aucune remarque n'a été inscrite sur le registre.

7)Le jeudi 14 février 2019, M François DABADIE approuve la modification du PLU.

8)Le jeudi 14 février, M LANAU Président de l'AUV m' a remis plusieurs documents([annexe 8](#)) donnant son avis sur les modifications du PLU, notamment une lettre de 2 pages datée du 7 février 2019 qui m'est adressée et une lettre datée du 18 octobre 2018 donnant des commentaires détaillés sur le contexte, sur l'objet de la modification, sur l'augmentation de la constructibilité des zones UC et UI pour chaque article du règlement qui sera modifié, sur la modification des règles concernant l'implantation des piscines, celles concernant les annexes des constructions, celles relatives aux clôtures et aux accès aux terrains. Il a joint aussi la lettre, en date du 22 octobre 2018 adressée au Maire de la commune et le petit journal de l'AUV.

M LANAU rappelle l'histoire de l'association qui, dit-il, a empêché la création de 5000 logements sur le plateau. Il rappelle un des objectifs du PLU de 2010. Concernant la modification N°3 il estime qu'il s'agissait à l'origine de mettre le PLU en accord avec les bâtiments existants, sur le terrain LA SABLIERE 34 route de LONGPONT, qui excède la hauteur autorisée sur la zone. Il considère que le premier objectif est dévoyé en prévoyant la construction de 76 logements supplémentaires et en changeant la référence de mesure de la hauteur totale (route de LONGPONT au lieu du terrain naturel). Cette modification va se faire au détriment des espaces verts. Il n'est plus d'accord avec la politique de logements sociaux de la Mairie qui ne sont plus répartis par petites unités mais qui vont être rassemblés par grandes unités.

M LANAU précise que sur le deuxième objectif, il note la hauteur maxi des clôtures à 1,80m tout en regrettant que l'entretien ne soit pas pris en compte.

Il constate que sur tout le territoire de la commune, il n'y a pas de dispositions qui permettent de subvenir aux besoins des trames verte et bleue pour les continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Il est d'accord **sur le troisième objectif** : intégrer la zone UHA1 en zone N.

M LANAU ajoute que les dispositions nouvelles de cette modification N°3 du PLU va à l'encontre de la maîtrise de densification et de préservation du tissu pavillonnaire de faible densité. Les réseaux sont-ils suffisants pour cet accroissement de population ?

D'autre part, concernant l'augmentation de population sur le secteur WINDSOR, les archives de PARIS, les immeubles route de LONGPONT et de MORSANG, l'AUV est inquiète de la densification du trafic sur la route de CORBEIL, la route de LONGPONT et les rues adjacentes.

M LANAU estime aussi que le dossier est d'un abord difficile pour un citoyen qui ne pourra passer que quelques heures sur le projet qui a été élaboré pendant une année.

M LANAU explique que sur le pourcentage de 25% de logements sociaux, on est loin de la référence légale. Plus on construira de logements, plus la référence de 25% va augmenter. Monsieur le Maire a fait une réponse considérant que l'objectif de 25% sera atteint en 2025.

Sur l'objet de la modification, augmenter la constructibilité des zones UC et UI, l'AUV considère qu'il s'agissait de corriger quelques erreurs mais pour l'AUV, il s'agit de densifier le secteur UCA, LA SABLIERE et l'avenue de SEQUIGNY (le Maire a répondu en indiquant que seul le secteur de LA SABLIERE est concerné).

concernant l'augmentation de la constructibilité, l'AUV n'est pas d'accord :

- sur la modification de l'article UC6 qui prévoit d'implanter les constructions à 5m de l'alignement au lieu de 8m.
- sur l'article UC8 qui prévoit une distance de 10m au lieu de 14m.
- sur le pourcentage de 30% d'espaces verts (article UC13) au lieu de 50%.

L'AUV se résout à être d'accord sur la hauteur de 16m (article UC10) au lieu de 13m.

Sur la zone UI, **l'association** accepte la construction sur les limites latérales et en fond de parcelle (UI12).

Sur l'article UI13, **l'AUV** s'oppose à la réduction de planter un arbre pour 150m² au lieu d'un arbre pour 50m².

Sur les zones UF et UJ, **l'AUV** s'étonne qu'on ne prévoit aucune règle pour les constructions annexes.

Sur les zones UA, UE, UF, UI, UJ, UK, UM, l'article 11 aspect des constructions : **l'AUV** donne son accord pour prévoir une clôture de 1,80m mais demande que la mairie statue sur les clôtures souples en ne les autorisant que si elles ont un caractère provisoire.

Sur les zones UC, UE, UH modification de l'article 3 (accès) **l'AUV** demande ce que signifie la suppression du paragraphe « un seul accès véhicule ».

Sur la construction des piscines, **l'AUV** demande d'imposer 3m.

L'association est d'accord sur l'intégration de la parcelle UHA1 en zone N. Que devient la construction existante sur la parcelle AC28 ? (Le Maire répond qu'elle est rachetée par le syndicat de l'ORGE).

L'AUV demande la hauteur de l'immeuble en zone UED rue de MORSANG.(le Maire répond : 15,50m par rapport au niveau de la rue).

Le vendredi 15 février, il n'y a eu aucune remarque sur le registre.

9)Le samedi 16 février, M ANDREETTI a écrit sur le registre qu'il approuve la modification du PLU qui a pour but de mettre en adéquation le futur avec existant.

10) M PILORGET a écrit sur le registre qu'il approuve totalement la modification N°3 du PLU.

11)Une personne(nom illisible) approuve la présentation du PLU.

12)Le Lundi 18 février 2019, Mme ABADIE a écrit sur le registre qu'elle approuve la modification du PLU rendue nécessaire par la construction de logements sociaux imposés par l'Etat en parfaite adéquation avec le cadre de vie de VILLEMOISSON (bâtiments- environnement, proximité de la gare d'EPINAY, taille des terrains, renouvellement et mise aux normes des bâtiments), tout en restant de taille raisonnable.

13)Egalement le 18 février 2019, Mme CHENIEUX approuve sans réserve la modification du PLU.

Le Mardi 19 février 2019 :

14)Une personne (nom illisible)a indiqué sur le registre qu'elle se joignait aux nombreuses personnes qui approuvaient la modification du PLU.

15)Mme ORDY Younzi, conseillère municipale est d'accord sur la modification N°3 du PLU.

16) M ANTONI a écrit sur le registre qu'il est d'accord sur la modification du PLU.

17)Une personne (nom illisible)a écrit sur le registre qu'elle accepte la modification sans réserve.

18)Une personne(nom illisible) a écrit sur le registre qu'elle est tout à fait d'accord avec le projet.

19)Le mercredi 20 février, Mme Gaelle CAM a écrit sur le registre qu'elle approuve totalement la modification N°3 du PLU.

Le Jeudi 21 février, aucune remarque n'a été écrite sur le registre.

20)Le vendredi 22 février, M Michel POINTANIER président d'honneur de l'AUV a écrit sur le registre :

- il constate que les modifications N°3 du PLU sont nombreuses pour une petite commune.
- il constate que la construction de logements sociaux nécessaires pour se conformer à la loi (loi trop généraliste) se fait essentiellement à la périphérie Nord et Est de la commune.
- il veut que la commune garde son caractère vert.
- il propose la construction de petits immeubles , 6 à 8 logements maximun, disséminés sur l'ensemble du territoire de la Ville. Il indique qu'il y a des possibilités.
- il demande ne pas abattre les peupliers situés le long de la voie de chemin de fer qui font une protection phonique.
- « ironiquement, il pose la question : à quand la prochaine révision du PLU ? »

Le samedi 23 février, il n'y a eu aucune remarque sur le registre.

Le lundi 25 février 2019 :

21) Mlle MARTEAU Dominique, bt C d'ICF LA SABLIERE, appartement 312, a écrit sur le registre qu'elle demande la date d'une nouvelle réunion publique, une boîte mail pour des questions à ICF, de noter le numéro des appartements sur les futurs parkings extérieurs ainsi que la date du résultat d'enquête de réhabilitation des bâtiments C et D.

M Michel POMMEPUY, bt C, appartement 331 d'ICF a écrit sur le registre en même temps que mlle MARTEAU (21) qu'il possède un garage dans le bâtiment D (qui va être détruit) et demande s'il pourrait avoir un box dans la nouvelle configuration.

22) M Yves DANIELLOU a adressé un document([annexe9](#)) qu'il a joint au registre et sur le site internet dédié dans lequel il fait part de ses observations :

- il conteste le fait de ne prévoir qu'une place de parking par logements (même si la loi l'oblige) et il demande 2 emplacements de parkings.
- il rappelle la notice de présentation du projet notamment la production de logements sociaux qui s'effectue principalement à la faveur des mutations du patrimoine privé. Il demande d'unifier sur l'ensemble du territoire les différents types de zonage avec les contraintes s'y rapportant. Il estime que ce sont les mêmes quartiers qui vont se trouver concernés par l'implantation de nouveaux logements sociaux. Sa réflexion concerne la rue de LONGPONT estimant que le bas de VILLEMOISSON est considéré comme un territoire de seconde zone. Pour lui c'est un séisme environnemental imposé à cette partie de la commune.
- M DANIELLOU** évoque aussi les conditions de sécurité énumérées à la section 2 de la zone UC car il y a une seule voie d'accès de 3,50m pour desservir 3 immeubles. Cet accès est aussi la sortie de l'ensemble 14-16 route de LONGPONT (il cite certaines situations difficiles). Pour lui il faut instaurer un sens unique à l'entrée et à la sortie de l'ensemble ICF.
- il évoque un autre problème qui concerne les poubelles (toujours au 14-16 rue de LONGPONT) qui obstruent le trottoir, ce qui crée un problème de sécurité pour les piétons.

23) M HOUARD, habitant à VILLEMOISSON et représentant aussi l'AUV, a remis une lettre ([annexe10](#)) faisant part de ses remarques :

- lors de l'AG de l'AUV, il a rappelé les lois et règles qui s'appliquent aux PLU (loi SRU 2000, loi ALUR mars 2014).
- il rappelle l'objet de la première modification du PLU en 2015, de la deuxième modification en 2016 et la troisième modification en cours.
- il reconnaît que la construction de logements sociaux est devenue une priorité de la municipalité et il rappelle le taux actuel de VILLEMOISSON qui est 12% environ. La Municipalité ne peut s'y soustraire sous peine de pénalités.

- M HOUARD** estime que les grandes lignes de la politique municipale se précisent et qu'une urbanisation en matière de logements sociaux se fait essentiellement sur un arc constitué des axes rue GALLIENI, rue de LONGPONT, rue de MORSANG , route de CORBEIL.
- selon **M HOUARD**, il faudrait construire 500 logements sociaux pour atteindre l'objectif de 25%. Tous les projets actuels ne pourront couvrir que les 2/3 de l'objectif et l'AUV craint que l'urbanisation sur ce arc ne soit un obstacle à la mixité.
- M HOUARD** craint aussi les nuisances en matière de voirie, d'accès au centre ville, de circulation, d'accès à la gare, à l'autoroute A6 à la fois pour les résidents mais aussi pour tous les usagers.
- il souhaite que le cadre de vie communal soit préservé et il demande d'éviter la construction d'ensembles importants sur cet arc de la commune.
- M HOUARD** veut que la municipalité étudie la construction de petits ensembles (d'une douzaine de logements) répartis sur la commune. Il ajoute qu'il faut vérifier que cette proposition puisse être viable. Il indique que l'AUV est prête à discuter et à travailler avec la municipalité sur ce sujet.

24)Mme GOUELLE est venue consulter le dossier.

25)Mme COURBOULAY 9 route de LONGPONT est venue consulter le dossier en faisant part de son inquiétude sur les nuisances éventuelles dues au passage du trafic routier.

26)Mme Viviane LE BLANC, adjointe à l'Urbanisme de VILLEMOISSON, a écrit sur le registre et expliqué comment le projet sera décliné et pourquoi il est envisagé :
 « conserver le caractère de village et son aspect paysager, satisfaire aux besoins criants de logements à proximité des moyens de transports, permettre aux enfants de se retrouver dans un espace favorable aux jeux et promenades à vélo le long de l'ORGE. La modification du PLU N°3 permettra de confirmer la hauteur exacte des îlots existants. Le projet qui en découle se déclinera en petits collectifs, de taille humaine (même hauteur que les précédents depuis la rue de LONGPONT) en préservant la vue sur la vallée de l'ORGE (pas de barres d'immeubles). Amélioration de l'accès à la gare (création d'un chemin piétonnier), assurance d'un parking à chaque résident, relogement des familles dans des appartements aux nouvelles normes énergétiques, respect des essences nobles qui font le charme de la résidence.

D'autre part, l'arrivée progressive de véhicules électriques nécessitant un rechargement de batterie s'accompagne d'une facilité d'accès aux pavillons avec l'autorisation de créer d'autres accès. L'abandon de formalités sur les murs de clôture en limite séparative donnera plus de choix sur les modalités souhaitées entre voisins (haies, grillages, clôtures fermées). Cette modification N°3 du PLU s'adapte à de nombreux souhaits émis par le Villemoissonnais et intègre au mieux de nouveaux habitants ».

27) Mme Michelle SANNIER-BROSSART 23 vieux chemin de VILLENEUVE à VILLEMOISSON, a écrit sur le registre :

- qu'elle est d'accord sur l'implantation des piscines mais voudrait 3m.
- que les règles du PLU s'appliquent aux piscines réinstallées chaque année.
- que pour les annexes des zones UF et UJ, il faudrait préciser la définition des constructions annexes en termes de surface et de hauteur.
- qu'en ce qui concerne les clôtures en limite séparative elle est d'accord avec la hauteur maximale de 1,80m mais elle demande d'interdire la tôle et la couleur noire.
- qu'en ce qui concerne la densification de la zone d'activité, elle déplore que l'implantation d'arbres ne soit plus aussi nécessaire et pourquoi supprimer la nécessiter de créer un écran d'arbres de façade.

J'ai clos l'enquête à 17H et j'ai signé le registre.

Climat de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat serein.

Je remercie monsieur le Maire, François CHOLLEY, madame Viviane LE BLANC Maire Adjointe à l'Urbanisme, monsieur Fabian LOWCZYK, directeur général des services ainsi que son adjointe Mme Blanchandin pour leur aimable accueil et leur disponibilité.

2-5 Analyse comptable de l'enquête

2-5-1 Observations des Personnes Publiques Associées

Le Maire a adressé une lettre aux PPA le 6 décembre 2018. Le Président du SIVOA (Syndicat de l'Orge) a répondu à cette lettre ainsi que le Président de la Chambre d'Agriculture d'IDF.

2-5-2 Observations du Public pendant l'enquête

27 remarques ont été inscrites sur le registre dont 3 lettres de messieurs LANAUD(DOSSIER) (AUV), DANIELLOU et HOUARD.

2-5-3 Procès verbal de Synthèse des Observations

J'ai adressé le dimanche 3 mars par messagerie le procès verbal de synthèse des observations avec mes questions classées par thèmes à M Fabian LOWCZYK.
J'ai reçu la totalité des réponses à ces dernières le mercredi 6 mars.
Le PV de synthèse envoyé est mis en [annexe 11](#)

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

3-1 CLASSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC AVEC MES QUESTIONS, LES REPONSES DU MAIRE ET MON AVIS.

THEMES DES	AUTEURS	QUESTIONS SUR LE CONTENU OBSERVATIONS
Favorable au projet car mise en adéquation avec l'existant et création de logements sociaux	-M PRIEUR-LAURENT -Mme MORET-MIGUET -M PROVIDI -M EYMARD -M DABADIE -M ANDRETTI -M PILORGET -Mme CHENIEUX -2 personnes inconnues -Mme YOUNZI -M ANTONI -Mme CAM -Mme GOUELLE	Aucune question
Explications sur le projet : favorable au projet	-Mme LE BLANC	Aucune question mais a bien explicité le projet
Mise en conformité et toilettage du PLU : Objectif dévoyé car construction de logements	-M LANAU ASSO AUV	Quelle réponse apportez vous à l'association AUV qui dit que l'objectif du PLU sur le terrain rue de LONGPONT est dévoyé ?
	Réponse du Maire	L' objectif premier de cette modification a toujours été de permettre la réalisation du projet de densification d'ICF Habitat sur le site dit de la Sablière qui disposait de foncier disponible à proximité de la gare d'Epinay. En effet, l'étude du PLU actuel issu du POS de 1985 a mis en évidence une erreur car le règlement de cette zone indiquait une hauteur inférieure d'un niveau par rapport à l'existant et une ambiguïté car la hauteur n'était pas mesurée par rapport à un niveau incontestable, compte tenu des mouvements du terrain naturel. Il s'agissait donc à cette occasion de mettre le PLU en conformité avec la réalité (les bâtiments d'ICF ont une hauteur supérieure de 300 cm à celle autorisée par le PLU dans sa rédaction actuelle) et de mesurer l'élévation par rapport à un point incontestable comme le niveau de l'axe de la chaussée pour permettre la densification du site.

	Mon avis	Je prends note de cette explication et je comprends qu'il ne s'agissait pas d'une simple mise à jour car si l'ensemble de LA SABLIERE ne devait pas être réaménagé, il n'était pas nécessaire de mettre à jour le PLU dans ce secteur.
Construire de petits ensembles d'immeubles sociaux disséminés dans la commune.	-M LANAU(AUV) -M POINTANIER -M DANIELLOU -M HOUARD	Quelle réponse apportez vous à l'argument de ces personnes ?
	Réponse du Maire	La Commune a fait le choix d'une stratégie de développement de l'habitat social sur 4 axes en profitant ponctuellement de l'existence de grands terrains ou de l'agrégation de plusieurs terrains: - route de Corbeil (avec des espaces de vente), pourvue d'une desserte par bus tout au long de la journée - rues du Maréchal Gallieni et de Longpont, en utilisant au mieux la déclivité des terrains, dans un but architectural et de masquer un éventuel niveau supplémentaire vu de la rue - réflexion sur un réaménagement autour de la place Lisfranc et de la Sablière , - à terme site des archives de la Ville de Paris (route de Corbeil), telle que formalisée dans le contrat de mixité sociale, élaboré avec les service de l'Etat. Concernant la dissémination de petits ensembles au sein du tissus pavillonnaire, il faudrait rassembler des terrains sur lesquels il y a des maisons récentes et les démolir, risquer des difficultés de stationnement dans des rues déjà encombrées de véhicules, sachant que les bailleurs sociaux ne sont pas favorables à gérer des ensembles de logements sociaux comprenant un nombre trop restreint de logements. Par ailleurs, cette proposition n'a jamais été proposée aux habitants et donc leur réaction n'est pas connue.
	Mon avis	Cette réponse me paraît tout à fait satisfaisante .Elle va dans le sens de continuation du choix de construire des logements sociaux déjà amorcé dans les 2 précédentes modifications du PLU. De toute façon la Ville est contrainte par la loi SRU.

Référence de la hauteur des immeubles par rapport à la rue de LONGPONT au lieu de la hauteur par rapport au terrain naturel	-M LANAU(AUV)	Quelle réponse donnez vous à cette remarque ?
	Réponse du Maire	Compte tenu de la déclivité du terrain, et pour avoir un point de référence indiscutable, nous avons proposé cette référence, comme cela est le cas, pour la zone UE.D (route de Morsang). En outre cette référence, correspond à la hauteur actuelle de l'immeuble le plus proche de la route.
	Mon avis	Je prends note de cette réponse. Effectivement le niveau de la route est un point de référence indiscutable.
Constructions sur l'ensemble de LA SABLIERE au détriment des espaces verts.	-M LANAU(AUV)	Quelle réponse donnez vous à cette remarque ?
	Réponse du Maire	La proposition de modification du PLU est le fruit de plusieurs compromis (densification, création de places de stationnement) afin de permettre la réalisation du projet d'ICF Habitat, au rang desquels, la réduction modérée des espaces verts a été retenue. De surcroît, il est envisagé des places de stationnement végétalisées perméables. La proportion d'espaces verts reste importante, d'autant que cette parcelle est adossée vers l'Orge à un terrain naturel de près de 4 000m ² . Voir question identique infra relative à UC 13
	Mon avis	Cette réponse me satisfait car la proportion d'espaces verts sera peu réduite.
Clôtures (1,80) : autoriser les clôtures souples que si elles sont provisoires et »pas de tôles ni couleur noire »	-M LANAU(AUV) -Mme SANNIER-BROSSART	Que répondez vous à la remarque de ces personnes ?
	Réponse du Maire	Nous avons fait le fait de laisser la plus grande liberté aux habitants, quant à l'aspect des clôtures séparatives entre terrains privés. Ces clôtures ne sont généralement pas très visibles de l'espace public.
	Mon avis	Je note cette réponse qui me paraît satisfaisante.

Non prise en compte de la trame verte et bleue	-M LANAU(AUV)	Que pensez vous de cette remarque qui n'est dans les objectifs du projet?
	Réponse du Maire	La modification proposée est positive du point de vue de la trame verte et bleue puisque un terrain bâti va faire l'objet de la démolition d'une maison et d'un hangar puis de l'arasement d'un remblais afin de reconstituer une zone naturelle d'expansion de crue en fonds de vallée. Ladite parcelle passe en zone N.
	Mon avis	Je crois effectivement qu'augmenter la surface de la trame verte (zone N) est un point important qui répond aux préoccupations de l'AUV
Accroissement des logements et donc augmentation de la population : prise en compte des réseaux et du trafic automobile dans les rues avoisinantes des immeubles LA SABLIERE ?	-M LANAU(AUV)	Quelle réponse apportez vous à la question de M LANAU ?
	Réponse du Maire	Le trafic routier de la rue de Longpont (5 200 véhicules/jour) est l'une des plus basses des routes départementales du secteur, et baissera avec la prise d'un arrêté municipal interdisant la circulation des véhicules de + de 3,5 T (discussion en cours avec les services départementaux). De plus, il est prévu un cheminement piéton vers la gare d'Epinay dont pourront profiter les futurs résidents. Au demeurant, les obligations légales de construire des logements sociaux ne peuvent éviter d'induire une augmentation des habitants et du nombre de véhicules.
	Mon avis	Je prends note des perspectives d'avenir de la commune qui va étudier la possibilité d'interdire la circulation des véhicules de plus de 3,5T dans la rue de LONGPONT. Je n'ai pas eu de réponse sur les réseaux mais en fait dans le projet, les surfaces imperméabilisées ne vont pas augmenter et donc le réseau d'assainissement doit pouvoir supporter le surplus de population de LA SABLIERE, Le débit d'eau pluviale restant à peu près identique.

Seuil de 25% difficile à atteindre malgré l'augmentation du nombre de logements sociaux	-M LANAU(AUV) -M HOUARD	Que pensez vous de cette réflexion ?
	Réponse du Maire	Compte tenu de tous les projets lancés jusqu'en 2019 et en ajoutant le projet de la place Lisfranc et de la Sablière, le taux de 20 % de logements sociaux sera atteint. Avec le projet prévu sur le site des archives de la ville de Paris, qui ne sera pas réalisé sous le mandat municipal en cours, l'objectif de 25% de logement social sera respecté.
	Mon avis	Je prends note de cet objectif qui essaie de respecter les demandes de l'ETAT concernant la loi SRU.
Article UC6 : réduction de l'implantation par rapport à l'alignement de la rue.5m au lieu de 8	-M LANAU(AUV)	Quelle réponse apportez vous à sa remarque ?
	Réponse du Maire	Il s'agit du point le plus proche, sachant que la façade de la parcelle est en courbe. Cette proposition a été formalisée pour éviter la création d'un front bâti unique le long de la rue de Longpont (deux bâtiments au lieu d'un seul), permettant ainsi un parti pris architectural aéré.
	Mon avis	C'est une réponse satisfaisante. Effectivement la création de plusieurs bâtiments évitera l'effet de barre.
Article UC8:distance entre bâtiments 10m au lieu de 14m	-M LANAU(AUV)	Quelle réponse apportez vous à sa remarque ?
	Réponse du Maire	De nouveau, sur ce point, cette proposition est le résultat d'un arbitrage, afin de permettre la réalisation du projet d'ICF Habitat, sur son site, sans niveau supplémentaire le long de la rue, avec une implantation des bâtiments harmonieuse .
	Mon avis	Je comprends bien que certaines contraintes s'imposent quand il y a densification.

Article UC10 : hauteur totale 16m acceptée au lieu de 13m. Ne pas tenir compte de la parcelle avenue de SEQUIGNY	-M LANAU(AUV)	Que répondez vous sur la dissociation des parcelles LA SABLIERE avec la parcelle avenue de SEQUIGNY ?
	Réponse du Maire	C'est le déclivité de la parcelle d'ICF Habitat qui est concernée par cette proposition , pour avoir un point de référence indiscutable, alors la parcelle de l'avenue de Séquigny est plane et non concernée.
	Mon avis	Je prends note de cette réponse qui découle des précédentes questions et réponses précédentes.
Article UC13 : réduction des espaces verts à 30% au lieu de 50%. Pourquoi ?	-M LANAU(AUV)	Pouvez vous répondre à la question de M LANAU ?
	Réponse du Maire	C'est la même question que celle relative à la réduction des espaces verts de la Sablière supra.
	Mon avis	J'en prends note.
Article UI13/ réduction de la plantation des arbres (1/150m2) au lieu de 1/50m2. Pourquoi ?	M LANAU(AUV)	Pouvez vous répondre à la question de M LANAU ?
	Réponse du Maire	Dans les faits, cela ne change rien, puisque les parcelles de la Zac des meulières sont peu arborées, mais cela facilitera la création de stationnement de type evergreen.
	Mon avis	C'est une réponse satisfaisante.
Implantation des piscines à 3m au lieu de 2,50m Appliquer PLU pour celles réinstallées chaque année.	-M LANAU(AUV) -Mme SANNIER-BROSSART	Pouvez vous répondre à la remarque de M LANAU et Mme SANNIER-BROSSART?
	Réponse du Maire	La distance proposée de 2,5 mètres est conforme au code de l'urbanisme, et a été retenue dans un souci de simplicité (distance prescrite pour les constructions dans le PLU). Le PLU ne peut régir l'implantation des piscines inférieurs à 10 m². Une règle en ce sens sera illégale et donc inopérante.
	Mon avis	Je reconnais que 2,50m au lieu de 3m ne changera rien au niveau des nuisances éventuelles entre 2 propriétés contigües.

Article UF6 et UF7 et UJ6 et UJ7 : pourquoi absence de règles pour les annexes ?	-M LANAU(AUV)	Pouvez vous répondre à la question de M LANAU ?
	Réponse du Maire	Les annexes sont définies comme suit : " il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ... , à l'exclusion de tous locaux occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale." (page 20 du règlement du PLU). Elles sont soumises aux mêmes règles que les constructions principales. Dans les zones UF et UG, compte tenu la typologie des parcelles, aucune annexe ne peut être bâtie, au regard des règles édictées, notamment de distance entre constructions et limites. Or elles sont déjà nombreuses. Il est donc proposé, dans ces seules zones, de ne plus imposer de règles quant à leur implantation, tout en conservant celles relatives, à l'emprise au sol, à la hauteur, à leur aspect, sachant qu'elles demeurent soumises à déclaration ou autorisation préalable.
	Mon avis	Je prends note de la réponse et il est évident et utile d'éviter des contraintes trop sévères pour ces annexes puisqu 'elles elles sont déjà régies par les autres règles (emprise au sol, hauteur, aspect)
Logements sociaux uniquement à la périphérie Nord et Est : quartier bas de VILLEMOISSON considéré comme de seconde zone (arc constitué par 4 rues)	-M LANAU(AUV) -M POINTANIER -M DANIELLOU -M HOUARD	Que répondez vous aux remarques de ces personnes ?
	Réponse du Maire	La Commune a fait le choix d'une stratégie de développement de l'habitat social sur 4 axes en profitant ponctuellement de l'existence de grands terrains ou de l'agrégation de plusieurs terrains: - route de Corbeil (avec des espaces de vente), pourvue d'une desserte par bus tout au long de la journée - rues du Maréchal Gallieni et de Longpont, en utilisant au mieux la déclivité des terrains, dans un but architectural et de masquer un éventuel niveau

		supplémentaire vu de la rue - réflexion sur un réaménagement autour de la place Lisfranc et de la Sablière , - à terme site des archives de la Ville de Paris (route de Corbeil), telle que formalisée dans le contrat de mixité sociale, élaboré avec les service de l'Etat. Voir supra
	Mon avis	Je comprends le choix stratégique de développement de l'habitat social par la Municipalité sur ces 4 axes . Ce sont les seuls axes actuels sur lesquels il est assez facile et rapide de construire des logements sociaux.
Crainte des nuisances en matière d'accès, voirie, de circulation, d'accès aux équipements.	-M LANAU(AUV) -M DANIELLOU -M HOUARD -Mme COURBOULAY	Que répondez vous à la crainte de ces personnes ?
	Réponse du Maire	Le trafic routier de la rue de Longpont (5 200 véhicules/jour) et l'une des plus basse des routes départementales du secteur, et baissera avec la prise d'un arrêté municipal interdisant la circulation des véhicules de + de 3,5 T (discussion en cours avec les services départementaux). De plus, il est prévu un cheminement piéton vers la gare d'Epinay dont pourront profiter les futurs résidents. Au demeurant, les obligations légales de construire des logements sociaux ne peuvent éviter d'induire une augmentation des habitants et du nombre de véhicules. Voir supra
	Mon avis	Je prends note de cette réponse et je fais la même réponse que précédemment concernant les nuisances du trafic routier. Je note qu'il y aura création d'un cheminement piéton vers la gare d'Epinay sur Orge.
Demande d'une date de réunion publique avec LA SABLIERE	-Mlle MARTEAU	Pouvez vous répondre à cette demande ?
	Réponse du Maire	Une réunion publique entre les habitants, le bailleur social et la mairie a eu lieu le 3 octobre dernier pour présenter le projet très en amont. Un compte rendu peut-être obtenu sur simple demande en mairie. D'autres réunions interviendront lors de

		l'avancement du projet. Par ailleurs un protocole concernant le relogement des habitants de la Sablière a été approuvé en Conseil municipal.
	Mon avis	Je prends note de cette réponse et j'ai fait mention plus haut dans ce rapport de ce protocole de relogement.
Demande d'une boîte mails pour questions à ICF HABITAT LA SABLIERE	-Mlle MARTEAU	Y a-t-il possibilité de demander à ICF HABITAT une adresse mail dédiée pour le projet ?.
	Réponse du Maire	Nous soumettrons cette requête à ICF habitat, mais cela ne relève pas du PLU.
	Mon avis	Effectivement si s'est possible, cela pourra satisfaire les habitants de LA SABLIERE et faciliter le dialogue.
N° des appartements sur les parkings extérieurs	-Mlle MARTEAU	Est ce qu'ICF HABITAT prévoit de numéroté les parkings extérieurs aériens ?
	Réponse du Maire	Nous soumettrons cette requête à ICF habitat, mais cela ne relève pas du PLU.
	Mon avis	Je prends note de la demande du Maire auprès d'ICF HABITAT.
Demande de box car certains boxs existent dans les bâtiments à démolir.	-M POMMEPUY	Sera t-il possible de remplacer son box dans les nouveaux bâtiments à construire ?
	Réponse du Maire	Au stade actuel du projet esquissé, cela n'est pas tranché.
	Mon avis	Cette demande qui me paraît légitime pourra être évoquée lors d'une prochaine réunion sur le projet.

Demande une date pour le résultat d'enquête de réhabilitation des bâtiments C et D.	-Mlle MARTEAU	Avez vous une réponse à cette demande ?
	Réponse du Maire	Nous soumettrons cette requête à ICF habitat, mais cela est envisagé après la reconstruction selon le calendrier prévisionnel du programme qui s'étale sur 7 ans.
	Mon avis	Je prends note de cette réponse.

3-2 OBSERVATIONS DES PPA

THEMES	AUTEUR	REPONSES AUX QUESTIONS
Réduction de 20% de la surface des espaces verts et du pourcentage d'arbres à planter	-SIVOA	Que pensez vous de cette demande ?
	Réponse du Maire	La proposition de modification du PLU est le fruit de plusieurs arbitrages (densification, création de places de stationnement) afin de permettre la réalisation du projet d'ICF Habitat, au rang desquels, la réduction modérée des espaces verts a été retenue. De surcroît, il est envisagé des places de stationnement végétalisées perméables. La proportion d'espaces verts reste importante, d'autant que cette parcelle est adossée vers l'Orge à un terrain naturel de près de 4 000m ² . Voir question identique infra relative à UC 13
	Mon avis	Je prends note de cette réponse et effectivement il n'y aura qu'une réduction modérée des espaces verts.
Création d'un niveau supplémentaire en partie basse du terrain	- SIVOA	Que pensez vous de cette réflexion ?
	Réponse du Maire	La modification de la définition de la hauteur a été proposée en ce sens.
	Mon avis	Cette réponse me paraît satisfaisante.

Mise en œuvre de clôtures ajourées pour continuité écologique	-SIVOA	Prévoyez vous ce genre de prescription dans le PLU ?
	Réponse du Maire	Nous ne sommes pas opposé à l'obligation de ce passage ajouré dans les clôtures pour favoriser le transit des petits animaux.
	Mon avis	Cette réponse va dans le sens souhaité par l'AUV.
Suppression du paragraphe « un seul accès véhicule » Que signifie t-il ?	-M LANAU(AUV)	Pouvez vous me donner une réponse à sa question ?
	Réponse du Maire	Dans les zones UC - UE - UH, il est proposé de ne plus limiter à un seul accès véhicule par unité foncière afin de faciliter le stationnement de véhicules sur les propriétés, par la création d'un second accès.
	Mon avis	Je prends note de cette réponse

4 – SYNTHÈSE ET DISCUSSION DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU MAIRE

4-1 Les Observations les plus importantes du Public

La modification N°3 du PLU porte essentiellement sur l'opération de création de logements sociaux sur le terrain ICF HABITAT LA SABLIERE sur lequel on passe de 64 logements à 140 en modifiant certaines règles : hauteur, distance de recul par rapport à la voirie et entre bâtiments.

M LANAU représentant l'AUV estime que l'objectif premier prévu de cette modification N°3 du PLU est dévoyé.

Les réponses ont été développées par le Maire dans les pages précédentes (questions:réponses).

Une majorité d'habitants de VILLEMOISSON (16 remarques sur 27) est favorable au projet.

M LANAU a estimé que l'opération se faisait au détriment des espaces verts.

M LE MAIRE a répondu que la parcelle du projet est adossée à un terrain naturel vers l'Orge. De plus les places de stationnement seront végétalisées.

Les autres modifications concernent en particulier la parcelle qui a été acquise par le Syndicat de l'Orge (SIVOA) et qui sera intégrée en zone N après démolition de la partie bâtie, ce qui constitue un argument pour expliquer que les espaces verts seront développés par la Municipalité.

M LANAU et M HOUARD pensent qu'il aurait fallu privilégier **des opérations plus petites, disséminées** sur le territoire de la commune.

Ils estiment aussi que le seuil de 25% de logements sociaux sera difficile à atteindre.

Le MAIRE a répondu en indiquant qu'il faisait un choix de stratégie de développement social sur 4 axes (route de CORBEIL, Rues GALLIENI et DE LONGPONT, place LISFRANC et de LA SABLIERE) et à terme sur le site des archives de la Ville de PARIS route de CORBEIL.

LE MAIRE répond aussi que **le pourcentage de logements sociaux doit progressivement augmenter** à mesure que ces programmes se développent.

L'AUV propose de construire des petites unités ; le maire répond que cela est rarement accepté par les bailleurs sociaux.

M le MAIRE indique qu'il faudrait, d'autre part, **rassembler des terrains** sur lesquels il y a des maisons récentes ce qui poserait des difficultés d'achat.

Certains HABITANTS ont exprimé leur inquiétude dans le domaine de la circulation.

Le MAIRE a répondu qu'il prévoit d'interdire la circulation des poids lourds (plus de 3,5T) dans la rue de LONGPONT.

M LANAU, M HOUARD, M DANIELLOU et LES HABITANTS de LA SABLIERE ont reçu des réponses à toutes leurs questions (voir document de synthèse).

Nombreux élus (Maire-Ajoints et Conseillers Municipaux) se sont exprimés sur cette modification N°3 du PLU et sont unanimement **favorables au Projet**.

4-2 Observations les plus importantes des PPA

Le SIVOA craint une **réduction de la surface des espaces verts** et du pourcentage d'arbres à planter.

Le MAIRE répond qu'il n'y aura qu'une **réduction modérée des espaces verts**.

Le SIVOA voudrait des **clôtures ajourées** pour continuité écologique.

Le Maire a répondu qu'il était **favorable**.

Le commissaire enquêteur

Roland Reynouard

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Ville de VILLEMORISSON-SUR-ORGE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLU

DE VILLEMORISSON-SUR-ORGE

ouverte par l'arrêté municipal du 12 décembre 2018

PARTIE B :

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mars 2019
Le Commissaire Enquêteur

Roland REYNOUARD

1 – RAPPEL DU CONTEXTE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le PLU de la ville de VILLEMOISSON SUR ORGE a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012. Il a fait l'objet de 2 modifications approuvées respectivement les 9 mars 2015 et 22 septembre 2016 en conseil municipal.

La modification envisagée a 3 objectifs :

la commune souhaite augmenter la constructibilité des zones UCA et UI, modifier dans certaines zones les règles concernant l'implantation des piscines, des annexes des constructions, l'aspect des clôtures en limites séparatives, ainsi que les règles relatives aux accès, et intégrer une section de parcelle de la zone UHA1 en zone N.

J'ai constaté, d'autre part, qu'il y a eu des échanges de courriers en octobre 2018 avant le début de l'enquête entre l'Association Urbanisme et qualité de Vie à VILLEMOISSON et monsieur le MAIRE.

D'autre part les personnes publiques associées concernées ont reçu une lettre de saisine de monsieur LE MAIRE conformément aux articles L153-40, L132-7, L132-9 du code de l'Urbanisme. La délibération du 13 septembre 2018 et la notice descriptive étaient jointes à ce courrier.

Une réunion de concertation avec les résidents de l'ensemble ICF HABITAT LA SABLIERE a eu lieu le 3 octobre 2018.

1-1 Sur le contenu de l'enquête elle-même qui a porté sur le dossier de modification N°3 du PLU, j'ai constaté que :

- le dossier contenait l'ensemble des pièces soumises à l'enquête en précisant les objectifs du projet dont le principal, conformément à la loi SRU, était de construire et augmenter le pourcentage de logements sociaux afin de se rapprocher du pourcentage de 25% en 2025.
- la notice était très explicite à ce sujet. De plus un protocole et une charte de relogement des habitants ont été passés entre le MAIRE de VILLEMOISSON SUR ORGE et le bailleur ICF HABITAT LA SABLIERE.([annexés en partie 12 et 13](#))
- Au niveau de l'avis des PPA, seul le SIVOA a émis un avis concernant la réduction de 20% de la surface des espaces verts obligatoires et la proportion d'arbres dans la zone UI. Le SIVOA proposait un niveau supplémentaire en partie basse du terrain. De plus il préconisait des clôtures ajourées. Le SIVOA a reçu une réponse du Maire dans mon questionnaire ci-dessus(PV de synthèse).

1-2 Sur le déroulement de l'enquête, j'ai constaté que :

- Cette enquête organisée par la Mairie de VILLEMOISSON SUR ORGE par arrêté du Maire en date du 12 décembre 2018 s'est déroulée du JEUDI 24 JANVIER 2019 au LUNDI 25 FEVRIER 2019 inclus soit durant 33 jours.
- Elle a été conduite par Roland REYNOUARD commissaire enquêteur nommé par la presidente du tribunal administratif en date du 5 octobre 2018.
- la publicité de l'enquête s'est effectuée :
 - .la première le JEUDI 3 JANVIER 2019 dans LE REPUBLICAIN soit 21 jours avant le début de l'enquête et le MARDI 8 JANVIER 2019 dans LE PARISIEN soit 16 jours avant le début de l'enquête.
 - .La deuxième le JEUDI 24 JANVIER 2019 dans LE REPUBLICAIN et le MARDI 29 JANVIER dans LE PARISIEN, soit dans les 8 jours qui suivaient le début de l'enquête.(annexe 3)

L'affichage règlementaire s'est effectué au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête par voie d'affiche sur les panneaux administratifs et sur le terrain.

M le MAIRE a établi un certificat justifiant la présence de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête, les affiches étant conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 au format A2 sur fond jaune(.annexe 2)

Par ailleurs le dossier était consultable sur le site internet de la MAIRIE : www.villemoisson.fr et les observations pouvaient être émises sur le registre ou sur l'adresse internet dédiée enquetepublique@villemoisson.fr .

Mes quatre permanences se sont tenues en Mairie aux dates et heures prévues, à savoir:

le SAMEDI 2 FEVRIER 2019 de 9H à 12H,
le SAMEDI 9 FEVRIER 2019 de 9H à 12H,
le JEUDI 14 FEVRIER 2019 de 14H à 17H et
le LUNDI 25 FEVRIER de 14H à 17H.

Les habitants de VILLEMOISSON-SUR-ORGE sont venus nombreux et ont déposé 27 remarques. Il y a eu parmi ces dernières de nombreux avis favorables au projet. Certains habitants de ICF HABITAT LA SABLIERE qui se sentaient concernés par le projet ont posé quelques questions qui étaient à la fois personnelles mais qui intéressaient plus généralement les habitants de la résidence.

En fait le plus grand nombre de questions provenait de l'association AUV représentée par M LANAU. D'autre part, M HOUARD et M DANIELLOU ont complété les questions de l'AUV et ont apporté des courriers.

1-3 Sur les Observations issues de l'Enquête :

Les 27 remarques ou Observations ont été répertoriées.
Le tableau ci-après retranscrit le résumé des observations des auteurs cités ci-dessus en les classant par ordre chronologique et par thèmes:

N°	AUTEURS	PRINCIPAUX THEMES DEGAGES
1	M PRIEUR-LAURENT	Favorable au projet (pas de thème)
2	MME MORET-MIGUET	Favorable au projet (pas de thème)
3	M PROVIDI	Favorable au projet (pas de thème)
4	M EYMARD	Favorable au projet (pas de thème)
5	M LANAU Asso. AUV	-L'objet 1er du projet est détourné car il était destiné à une mise en conformité de certaines règles. En fait, il est prévu de construire des logements supplémentaires.(il est opposé) -Défavorable à la réduction d'espaces verts. -Suggestion de construire des ensembles plus petits.
6	Mme EVERAERT	Favorable au projet (pas de thème)
7	Mme DABADIE	Favorable au projet (pas de thème)
8	M LANAU Asso. AUV	-L'objet 1er du projet est détourné car il était destiné à une mise en conformité de certaines règles. En fait, il est prévu de construire des logements supplémentaires.(AUV opposée) -Référence de la mesure de hauteur par rapport à la route au lieu du terrain naturel. -Constructions au détriment des espaces verts : AUV opposée. -Non prise en compte de la trame verte et bleue. -accroissement d'habitants : prise en compte des réseaux et de l'augmentation du trafic automobile dans les rues avoisinantes ? -Habitat individuel remplacé par des immeubles : seuil de 25% difficile à atteindre car l'augmentation de logements va faire augmenter à nouveau le taux. -modification N°3 du PLU n'est pas qu'un toilettage du règlement.Dissociation de la parcelle UCA avenue de SEQUIGNY de celle de LA SABLIERE. -Article UC6 : réduction de l'implantation des constructions par rapport à l'alignement (5m au lieu de 8m).AUV opposée. -Article UC8 : distance entre bâtiments (10m au lieu de 14m).AUV opposée. -Article UC10 : accord pour une hauteur totale de 16m au lieu de 13m. -Article UC13 : réduction des espaces verts à 30% au lieu de

8 suite	M LANAU Asso. AUV	50%. AUV opposée. -Article UI7 : autorisation de construire sur une seule limite et en fond de parcelle. Pourquoi ? -Article UI13 : proposition de planter un arbre pour 150m2 au lieu de 50m2. AUV opposée. -Implantation de piscine à 2,50m au lieu de 3m (demandée par l'AUV) . -Article UF6 et UF7, UI6 et UI7 :Annexes : Absence de règles, Pourquoi ? -Article UA, UE, UF, UN, UI, UK,UM : Clôtures à 1,80m : Accord mais statuer sur clôtures souples qui ne doivent être que provisoires. -Accès des terrains : un seul accès véhicule était prévu, Pourquoi supprimer cette règle qui va permettre plusieurs accès?
9	M ANDREETTI	Favorable au projet (pas de thème)
10	M PILORGET	Favorable au projet (pas de thème)
11	Personne inconnue	Favorable au projet (pas de thème)
12	Mme DABADIE	Favorable au projet – Nécessité de construire des logements sociaux (pas de thème)
13	Mme CHENIEUX	Favorable au projet (pas de thème)
14	Personne inconnue	Favorable au projet (pas de thème)
15	Mme ORDY- YOUNZI	Favorable au projet (pas de thème)
16	M ANTONI	Favorable au projet (pas de thème)
17	Personne inconnue	Favorable au projet (pas de thème)
18	Personne inconnue	Favorable au projet (pas de thème)
19	Mme Gaelle CAM	Favorable au projet (pas de thème)
20	M Michel POINTANIER	-Nombreuses modifications du PLU pour une petite commune. -Construction de logements sociaux nécessaires mais qui vont se réaliser à la périphérie Nord et Est de la commune. -Propose de construire de petits immeubles de 6 à 8 logements disséminés sur le territoire de la commune .il y a des possibilités ! -Ne pas abattre les peupliers situés le long de la voie de chemin de fer (protection phonique).

21	Melle MARTEAU et M POMMEPUY	- Demande la date d'une prochaine réunion publique pour exposer le projet. -Demande une boîte mails à la STE ICF HABITAT-LA SABLIERE pour poser des questions à cette société d'HLM -Demande de noter le numéro des appartements sur les futurs emplacements de parkings extérieurs. -Demande la date du résultat d'enquête de réhabilitation des bâtiments C et D. -M POMMEPUY possède un box dans le bâtiment existant qui va être démoli. Demande s'il peut avoir un box dans le projet futur.
22	M DANIELLOU	-Contestation d'un seul parking par logement. Demande 2 places par logement. -Production de logements sociaux : à unifier sur l'ensemble du territoire dans les différents types de zonage avec les contraintes qui s'y rapportent. -Mêmes quartiers concernés par l'implantation de logements sociaux (rue de LONGPONT). Bas de VILLEMOISSON-SUR-ORGE considéré comme territoire de seconde zone (séisme environnemental). -Conditions de sécurité pour accès et sorties de ces grands ensembles : mettre sens unique en entrée et sortie particulièrement sur la rue de LONGPONT pour le projet prévu. -Poubelles qui obstruent les trottoirs : problème sécurité piétons.
23	M HOUARD Asso. AUV	-Logements sociaux priorité pour la municipalité car seulement 12% de logements existants (la ville est sanctionnée par des pénalités). -L'urbanisation en matière de logements sociaux se fait essentiellement sur un arc qui est constitué par les rues GALLIENI, de LONGPONT, de MORSANG et de la route de CORBEIL. Il estime qu'il faudrait 500 logements sociaux pour atteindre 25% et l'AUV craint que urbaniser uniquement sur cet arc soit un obstacle à la mixité. -Craint les nuisances en matière de voiries, d'accès au centre ville , de circulation, d'accès aux différents équipements pour les résidents et tous les usagers. -Demande d'éviter les grands ensembles et d'étudier des petits ensembles répartis sur la commune.voir la viabilite -AUV prête à travailler avec la municipalité pour des études.
24	Mme GOUELLE	A simplement consulté le dossier.

25	Mme COURBOULAY	Consultation du dossier : inquiétudes sur les nuisances du passage des véhicules et de l'augmentation du trafic routier dûs à ces grands ensembles.
26	Mme LE BLANC	Apporte tous les arguments nécessaires à la compréhension du dossier et explique pourquoi le projet de logements sociaux sur le terrain d'ICF HABITAT LA SABLIERE est envisagé. Les modifications complémentaires du PLU : accès, clôtures, annexes, piscines sont émises par de nombreux habitants de VILLEMORISON-SUR-ORGE.
27	Mme SANNIER- BROSSART	-Demande 3m de distance pour l'implantation des piscines. -Les règles du PLU doivent s'appliquer aux piscines réinstallées chaque année. -Préciser la définition des annexes en zones UF et UJ. -Accord sur hauteur des clôtures mais demande d'interdire la tôle et la couleur noire. -Zone d'activités : déplore qu'il y ait réduction de plantation d'arbres et la suppression de créer un écran d'arbres en façade.

Mes questions ont été regroupées par thèmes dans le PV de Synthèse ([annexe 11](#)) et ont reçu chacune une réponse sur lesquelles j'ai émis un avis.

Monsieur LANAU, monsieur HOUARD, monsieur DANIELLOU ont reçu des réponses à leurs remarques ainsi que les habitants de VILLEMORISON et les résidents de ICF HABITAT-LA SABLIERE.

2 – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS

2-1 INTERET DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

La modification a été très explicitement déclinée dans les pages précédentes de ce rapport.

Ce projet présente t - il un caractère d'intérêt public ?

Incontestablement pour plusieurs raisons :

Il s'agit d'un projet de modification dont les objectifs cités dans le rapport sont clairs et parfaitement compréhensibles.

2-1-1 Sur la forme :

L'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une très bonne préparation :

Notamment par l'affichage de l'avis format A2 jaune sur tous les panneaux administratifs répartis sur la Ville et sur les lieux.(durée d'enquête supérieure à 30 jours)

La publication dans les 2 journaux était conforme à la réglementation.

Le dossier a été mis sur le site internet de la Mairie et les observations des habitants pouvaient être recueillies sur le registre papier et sur le site internet dédié.

Il n'y a pas eu de remarques sur internet sauf la lettre de M DANIELLOU.

A la clôture de l'enquête, il s'est révélé que les habitants (en particulier l'association AUV) se sont intéressés à tout le contenu du dossier modificatif N°3 du PLU.

2-1-2 Sur le fond :

a) le projet qui prévoit la construction de 76 logements sociaux va permettre à la Ville de VILLEMORISON de se mettre en conformité avec la loi ALUR qui oblige la Ville à augmenter son taux de logements sociaux jusqu'à atteindre 25% en 2025.

b) Cette modification concerne la zone UCA qui va être modifiée pour certaines règles qui découlent des éléments du §a ci-dessus.

c)Ce projet prévoit l'intégration dans la zone N d'une parcelle actuellement construite et qui est en zone UHA1, ce qui est un élément favorable du développement écologique de la VILLE.

d)Il y a eu un toilettage de certaines règles demandées par les Villemorisonnais qui seront satisfaits de ces modifications concernant les piscines, les clôtures, les accès aux terrains, les annexes aux constructions.

e) le Maire a répondu à toutes mes questions du PV de Synthèse et notamment aux nombreuses remarques et questions de l'AUV, aux personnes qui pouvaient avoir quelques inquiétudes sur les problèmes concernant les résidents de LA SABLIERE, à celles qui s'inquiétaient de la circulation

f)M le Maire a fait un choix délibéré stratégique de développement de l'habitat social sur les 4 axes sur lesquels on constate l'existence de grands terrains ou l'agrégation de grands terrains, ce qui me paraît tout à fait louable. La dissémination de petits ensembles dans le tissu pavillonnaire ne pourrait être qu'hasardeux, d'une durée non compatible avec les délais préfectoriaux et ces éventuels projets pouvaient faire l'objet de recours devant les tribunaux. En effet regrouper de petites parcelles est toujours aléatoire et l'expropriation est une expérience très difficile à engager.

g) Il y a eu une concertation très utile entre les résidents de LA SABLIERE, le bailleur social ICF HABITAT et la MAIRIE de VILLEMOISSON. Les compte-rendus ou les conventions sont en partie annexés au rapport.([annexe 5 et 12 et 13](#))

h) Au niveau de l'augmentation de la circulation, le Maire a été soucieux d'apporter une réponse aux remarques des personnes qui s'inquiétaient des nuisances produites. En effet, le Maire prévoit d'interdire la rue de LONGPONT aux poids lourds de plus de 3,5T.

i) Certaines observations notamment de l'Elue à l'Urbanisme de VILLEMOISSON montrent que les futurs immeubles seront des petits collectifs à taille humaine, en préservant la vue sur la vallée de l'Orge (pas de barres d'immeubles). Il y aura une amélioration de l'accès à la gare (création d'un chemin piétonnier), le respect des essences nobles qui font le charme de la résidence.
Ces remarques vont dans le sens des travaux déjà réalisés pour certains ensembles (modifications N°1 et 2 du PLU) qui respectent l'environnement de tout le quartier rue de LONGPONT.

j)Le SIVOA a reçu des réponses concernant la réduction des espaces verts de la résidence de LA SABLIERE.

2-2 EXAMEN DES INCONVENIENTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU :

Il convient d'examiner si des inconvénients ne sont pas de nature à compromettre l'opportunité du projet.

L'AUV, M LANAU est opposé aux modifications concernant l'augmentation des logements sociaux sur le terrain ICF HABITAT car elle estime qu'il faudrait construire de petits ensembles disséminés sur la commune.

Le MAIRE a répondu qu'il devait observer la loi SRU et que la PREFECTURE lui avait rappelé qu'il fallait réaliser des programmes triennaux avec une augmentation du pourcentage de logements sociaux.

Son choix s'est porté sur un quartier formé par un arc rassemblant quatre rues. De plus, la création de petits ensembles de logements sociaux ne peuvent être réalisés par les bailleurs sociaux que pour des opérations plus importantes que 10 -12 logements .

3 CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je ne vois pas d'ailleurs ce qui pourrait porter préjudice ou apporter des inconvénients majeurs aux habitants concernés par ce quartier ou par les futurs habitants qui intégreront progressivement ces nouvelles opérations.

La VILLE DE VILLEMOISSON prévoit une évolution raisonnée de la commune en créant ces logements sociaux.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, je peux conclure que les avantages du projet de modification N°3 de la VILLE DE VILLEMOISSON SUR ORGE sont indéniables et sont conformes à la loi SRU.

Ils permettront à cette commune moyenne de se développer en créant les conditions d'une mixité de sa population tout en protégeant son environnement dans tous ces aspects.

Toutes ces modifications contribueront à donner aux Villemoissonnais un cadre harmonieux et paisible.

En conséquence :

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET

Je n'assortis cet avis d'aucune réserve ni recommandations.

Fait le 11 Mars 2019

le Commissaire Enquêteur,

Roland Reynouard

