

(Département de l'Essonne)

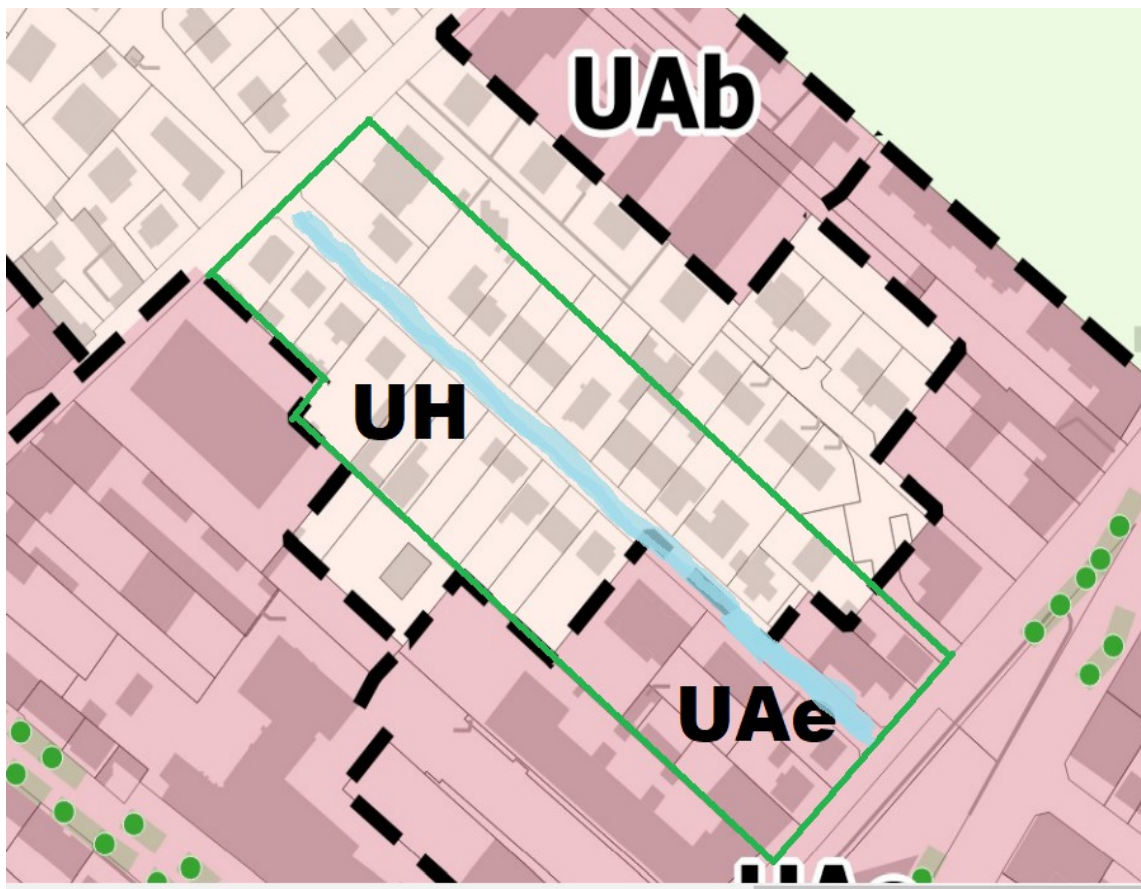
Commune de CHILLY-MAZARIN

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Enquête réalisée du lundi 17 janvier 2002 au 31 janvier 2002

AVIS ET CONCLUSIONS

du commissaire enquêteur



CONCLUSIONS

1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame la Maire de la commune de Chilly-Mazarin a sollicité de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique portant sur « *la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses »* » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par décision n° E 21000079/78 en date du 6 décembre 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné, Jean-Yves COTTY, comme commissaire enquêteur.

2 ARRETE DU MAIRE DE LA COMMUNE de CHILLY-MAZARIN

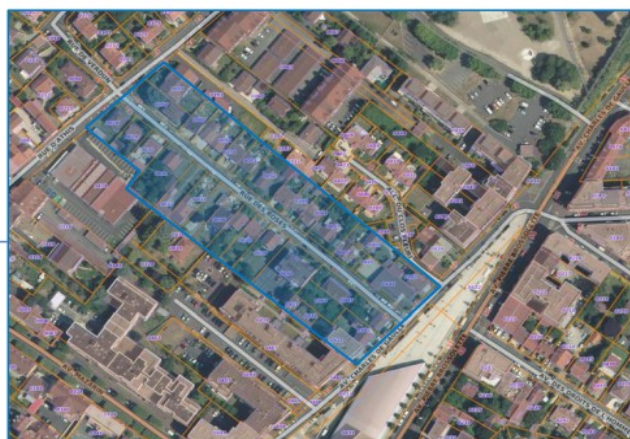
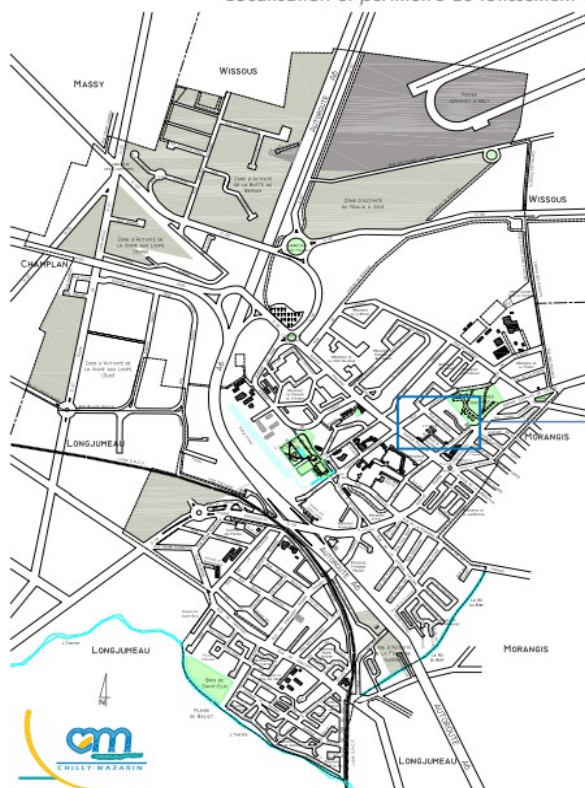
L'arrêté municipal de Madame la Maire de Chilly-Mazarin n° 2021-328 prescrivant l'enquête publique, en date du 27 décembre 2021, a défini en accord avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à « *la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses »* » sur le territoire de la commune de Chilly-Mazarin.

3 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON CONTEXTE

Localisation du lotissement « des Roses »

Le lotissement dit « des Roses » se situe de part et d'autre de la rue des Roses à Chilly-Mazarin, rue d'environ 225 mètres, perpendiculaire à la rue d'Athis et l'avenue Charles de Gaulle. Il représente une surface cumulée de 1,5 ha.

Localisation et périmètre du lotissement « des Roses » sur la commune de Chilly-Mazarin



Historique :

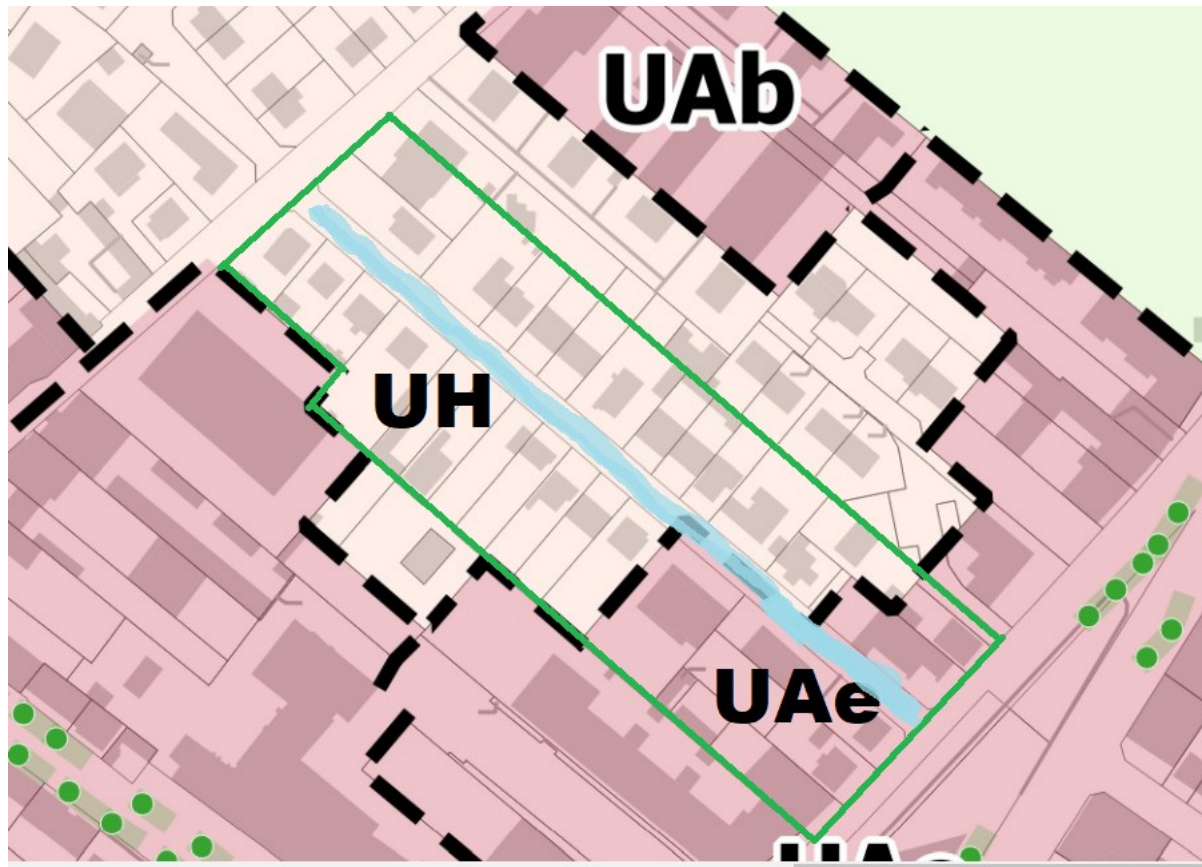
Le lotissement de la rue des Roses a été créé en 1922, un cahier des charges a été établi le 11 mars 1922. Celui-ci a été complété le 2 octobre 1922 et n'a pas connu de modification depuis cette date.

Les espaces communs (voirie espaces verts et réseaux) ont été rétrocédés à la commune de Chilly Mazarin.

Objet de la mise en concordance :

L'urbanisme de la commune a considérablement évolué depuis la date de création du lotissement.

La procédure de mise en concordance est engagée afin que les constructions ou développements urbains envisagés ne soient plus soumises au règlement du lotissement, mais respectent les dispositions réglementaires des zones UAe et UH du PLU.



- limites du lotissement
- rue des roses

Caractéristiques de la zone UH : zone à caractère résidentiel, à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Ces tissus sont caractérisés par des parcelles de petite taille, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative.

Caractéristiques de la zone UAe : secteur de la zone UA qui est une zone urbaine mixte correspondant au centre historique et à des secteurs le long des axes commerciaux (rue de Gravigny, RD120Z, RD118). Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services. La spécificité du secteur UAe par rapport aux

autres secteurs de la zone UA est qu'il permet une densification par une hauteur plus importante, 17,5 mètres maximum au point le plus haut.

La mise en concordance du règlement du lotissement avec le PLU concerne 24 lots en zone UAe et 9 lots en zone UH.

Les règles inscrites au cahier des charges qui seraient ainsi modifiées concernent :

- L'interdiction et la limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ;
- L'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale (Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures) ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ;
- L'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- La desserte par les voies publiques ou privées ;
- La desserte par les réseaux .

4 PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête, d'une durée de 15 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 17 janvier au lundi 31 janvier 2022 à la cité administrative de la ville de CHILLY MAZARIN, 31 avenue Pierre Brossolette, siège de celle-ci.

Conformément à l'arrêté municipal, le dossier d'enquête a été à disposition du public à la réception de la cité administrative (siège de l'enquête), pendant sa durée aux heures d'ouverture de la mairie à savoir :

- lundi - mardi - jeudi - vendredi : 9h00 à 12h00 / 13h30 à 17h00 ;
- mercredi : 9h00 à 12h00.

Selon le calendrier prévu, deux permanences ont été tenues les

- lundi 17 janvier 2022, de 9h00 à 12 h00
- jeudi 27 janvier 2022, de 14h00 à 17h00

Les dates et horaires de permanences ont été fixées en fonction des horaires d'ouverture de la mairie, avec le souci de permettre une accessibilité maximale.

L'enquête a fait l'objet des publications légales dans deux quotidiens à parution locale : Le Parisien et le Républicain

Par ailleurs la publicité a été effectuée par un affichage conforme à la législation. La municipalité a affiché sur le site de la ville les informations à destination du public ainsi que les liens permettant d'accéder au dossier mis en ligne sur son site à l'adresse <https://www.ville-chilly-mazarin.fr/toutes-les-actualites/1126-enquete-publique-lotissement-rue-des-roses>

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site pour appréhender l'environnement et les éventuelles conséquences de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU.

Les personnels des services concernés ont montré à tout instant leur disponibilité et leur bonne contribution.

Le commissaire enquêteur conclut que l'aspect réglementaire de l'enquête a été respecté.

Il considère que l'information du public a été insuffisante et conforme à la législation en vigueur.

L'organisation de l'enquête a permis au public de s'informer et s'exprimer librement.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de celle-ci.

5 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE :

Le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « des roses » avec les règlement du PLU comporte :

- x Note de présentation
 - la présentation du lotissement des roses
 - les enjeux de la procédure
 - les évolutions apportées aux documents du lotissement ;
 - les incidences du projet sur l'environnement
- x Les copies des parutions dans la presse ;
- x L' arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- x Mention des textes régissant l'enquête publique :
 - x Code de l'urbanisme L153-54 et L153-55 ;
 - x Code de l'environnement L 123-1 à L123-19 ;
 - x Code de l'environnement R123-1 à R123-27.

Toutes les pièces du dossier ont été mises en ligne sur le site Internet de la mairie tout au long de l'enquête.

6. OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Le public a montré son intérêt pour l'ensemble du projet à travers 8 consultations du dossier et échanges avec le commissaire enquêteur lors des permanences et 161 observations recueillies sur le registre et déposées sur le site Internet. Parmi ces observations, 153 étaient rédigées sur des lettres type, une dizaine d'entre elles étaient complétées de remarques et commentaires personnels.

L'analyse de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur le projet soumis à enquête.

Parmi les observations, 26 se déclarent opposées au projet, insistant essentiellement sur l'inadaptation des règles d'urbanisme (notamment pour la zone UH) à la préservation du caractère pavillonnaire du lotissement (espaces verts, hauteur des futures constructions, implantations sur les parcelles...). En outre, ces observations, émanant essentiellement de propriétaires, craignent une dévalorisation de leur bien par la proximité d'immeubles collectifs.

Les 135 observations favorables au projet disent l'opportunité du projet pour le développement et le dynamisme de la ville de Chilly Mazarin, et contestent la pertinence des remarques sur la baisse de qualité de l'environnement (espaces verts, stationnement, circulation, réseaux...).

Les représentants de la commune (M. Proponnet adjoint à l'urbanisme et M. AMAROUKE directeur des services techniques) ont reçu en main propre le Procès Verbal de synthèse des observations du public, lors d'un rendez-vous le lundi 7 février 2022.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de observations reçu par courrier électronique le 14 février 2022, le maître d'ouvrage apporte des réponses circonstanciées aux observations et préoccupations du public ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après une étude attentive dossier d'enquête relatif au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chilly Mazarin ;

Après avoir participé à une réunion de présentation du projet, organisée par vidéo conférence ;

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, pour pouvoir mieux appréhender la réalité du périmètre et des caractéristiques du lotissement de la rue des roses;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse, relatant les observations manifestées par le public et les interrogations du commissaire enquêteur, et reçu en retour le mémoire en réponse établi par la commune de Chilly Mazarin maître d'ouvrage ;

A l'issue de cette enquête ouverte au public à la cité administrative de Chilly Mazarin, pendant 15 jours consécutifs, il apparaît :

- x concernant le déroulement de l'enquête publique,
 - que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
 - que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
 - qu'un registre d'enquête « format papier » a été mis à la disposition du public à la cité administrative de Chilly Mazarin, pendant toute la durée de l'enquête ;
 - que le dossier complet a été mis en ligne sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter le dossier et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer des observations par voie électronique, à tout moment de la journée ;
 - que le commissaire enquêteur a tenu les deux permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et recueillir ses propositions ;
 - que les termes de l'arrêté municipal n° 2021-328 du 22 décembre 2021 ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
 - que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
 - que 161 observations et courriers ont été déposés sur les registres mis en place à la cité administrative de Chilly Mazarin, sur l'adresse courriel dédiée, par le lien mis en place sur le site ou adressés au commissaire enquêteur ;

- x concernant l'objet de l'enquête publique :

Certains articles du règlement du lotissement de la rue des roses en opposition au règlement du PLU de la commune empêchent la réalisation de projet dans la zone Uae et en particulier au croisement de la rue des roses et de l'avenue du général de Gaulle.

Les modifications qu'entraîneraient la mise en concordance des deux règlements ne nuisent pas au caractère pavillonnaire du quartier en application notamment des règles qui prévalent à la zone UH

Les réponses du maître d'œuvre permettent d'apaiser les craintes exprimées dans les observations du public défavorable au projet

En conséquence,

Compte tenu des réponses apportées par la commune aux observations du public qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier ;

Compte tenu que le projet de mise en concordance des documents officialisera un processus en vigueur depuis de plusieurs années et permettra la mise en œuvre de certains objectifs du PLU de la commune en matière d'urbanisation et de préservation des quartiers pavillonnaires de la ville ;

J'émet un avis favorable au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement des roses avec le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Chilly Mazarin.

Néanmoins, le porteur du projet voudra bien prendre en compte l'observation suivante :
La Mairie de Chilly Mazarin veillera, par souci de cohérence, à mettre en œuvre les mêmes modifications ou suppressions dans l'ensemble des lotissements que compte la commune (une vingtaine). Après une information et une concertation les plus larges possibles, elle profitera de la révision générale du PLU dont l'arrêt est prévu au cours de l'été 2022 pour procéder à ces mises en concordance.

A Forges les Bains le 28 février 2022



Commissaire enquêteur