

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

VAL D'OISE

COMMUNE

ANDILLY

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à :

révision du Plan Local d'Urbanisme

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2021-34 en date du 7 mai 2021 de

☒ M. le Maire de : ANDILLY

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Anais POKIL qualité commissaire enquêteur

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 9 juin au 10 juillet

les lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h

les et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h

les samedis de 9h à 11h45 et de 14h à 17h

Siège de l'enquête : mairie d'Andilly

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Madame le Commissaire Enquêteur 1 rue René Cassin 95 580 ANDILLY

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la mairie d'Andilly

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les mercredi 9 juin de 14h à 17h et de à

les mardi 22 juin de 16h à 19h et de à

les jeudi 1er juillet de 15h à 18h et de à

les samedi 10 juillet de 9h à 12h et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 9 juin de 8 h 30 heures à 17h heures

Observations de M⁽¹⁾

Pénitence n°1 09/06/2021 14h-17h

le 10 juin 2021

le 11 juin 2021

le 12 juin 2021

le 14 juin 2021

le 15 juin 2021

le 16 juin 2021

le 17 juin 2021

le 18 juin 2021

le 19 juin 2021

le 21 juin 2021

le 22 juin 2021

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Perrance n°2 22/06/2021 16h-19h

le 23 juin 2021

le 24 juin 2021

le 25 juin 2021

le 26 juin 2021

le 28 juin 2021

le 29 juin 2021

le 30 juin 2021

M. J-F PATINSRE 34 rue G. PIROU 55580 Audilly

Objet 1 : OAP "Gaetan Piron"

les objectifs limite de construction sont prévus à 60 logements/ha la zone dans laquelle s'inscrivent cette OAP est en moyenne à 10 logements à l'hectare. Il s'agit d'une incohérence vis-à-vis des objectifs du PLU et de l'insertion de cette OAP dans la zone. Pour mémoire, la parcelle 97 était en zone agricole et a été intégrée dans le PLU sans aucune compensation de zone naturelle, agricole ou forestière.

les OAP locales, proches "route de Hautevillers" sont à 45 lg/ha et l'OAP "Charles de Gaulle" est à 20 lg/ha notamment sur la partie qui jouxte la rue Gaetan Piron.

Une limite comprise entre 20 et 25 lg/ha nous semble s'imposer (quelques que soient les exigences de promoteurs).

Objet 2 : OAP "Route de la Berchère"

Représentant de l'Association les Amis de la Terre Val d'Oise dans de nombreuses commissions départementales, je me suis étonné que le dossier mis à l'enquête publique n'ait pas été mis à jour pour la cartographie de la zone C de nuisances sonores. D'autres administrations avaient déjà signalé l'erreur (avantagieuse) de positionnement de la limite. Le dossier présente induit donc le public en erreur. Il faut rectifier l'erreur.

... et utiliser les documents officiels du PEB pour informer le public.

Pour notre association, il n'est pas possible d'autoriser la construction de logements collectifs en zone C. Les propositions faites dans ce projet ne sont pas conformes lorsque l'on pose les limites des documents officiels de PEB. La zone constructible doit donc être réduite en conséquence.

De même, la construction d'une école en zone C n'est pas admissible. Seuls des bâtiments à usage temporaire non continu pourraient y être édifiés. Ce n'est pas le cas d'établissements scolaires. Il n'est pas envisageable que les activités d'enseignement nécessitant attention et concentration soient effectuées sous passage continu des avions se rendant à la piste Nord et Sud. Il en est de même des activités extérieures (cours de récréation, activités sportives, scolaires, jardinage scolaire, ...). Le bruit des passages d'avions à basse altitude ne permet pas une détente lors des pauses ou l'écoute des consignes pour les autres activités extérieures.

A Aubilly le 30 juin 2021



le 1^{er} juillet 2021

Permanence n°3 01/07/2021 BR-184

Sur le premier plan d'occupation des sols, l'agrandissement du cimetière était prévu sur la partie ouest.

Par la suite, cette parcelle initialement prévue pour l'agrandissement est passée en terrain constructible et l'agrandissement s'est retrouvé sur notre terrain en partie ouest (parcelle 18).

D'ailleurs, à cette époque, à l'initiative de la mairie, un mur en pierre a été construit du côté de notre parcelle ce qui n'est pas le cas sur la partie ouest.

Nous refusons ce projet d'agrandissement.

Sur le plan d'occupation du sol, il est prévu un élargissement de 6 m de la rue des Landreaux sur notre parcelle.

Nous refusons cet élargissement de 6 mètres.

Nous proposons de donner, comme cela a déjà été fait à l'angle de la rue des Londeaux et de la rue de la Sablière, une largeur de 2 mètres à la condition de monter un mur de soutènement sur la longueur de la parcelle, dans la continuité du mur existant.

A Andilly, le 1^{er} juillet 2021

Jean-Louis DECHRYER



Denise DECHRYER

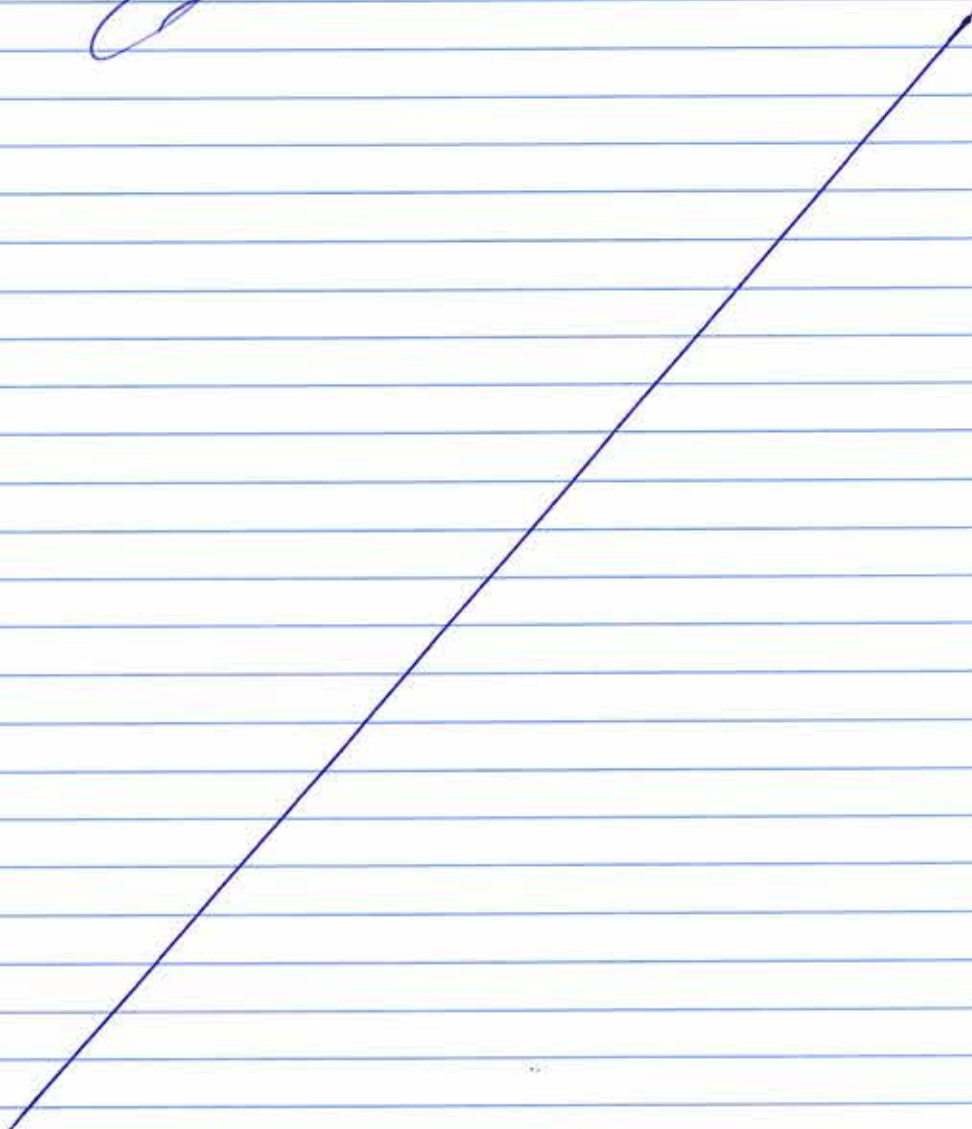


Amélie DECHRYER



Philippe LUSTREMAUT





le 10 juillet 2021

Personne n°4 GR-12h 10/07

12h: Cloche du registre

Le 10/07/2021 à 12 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Anais SORIL, Commissaire Inspecteur déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs,
du 09/06/2021 au 10/07/2021
de 8h30 heures à 12 heures 30 et
de 14 heures 00 à 12 heures 00

Les observations ont été consignées au registre

par 5 personnes (pages n° 2 à 11).

En outre, j'ai reçu 5 lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du 01/07/2021 de M B. ROLENCE

2 lettre en date du 03/07/2021 de M E. FISSEUX

3 lettre en date du 08/07/2021 de M H. ROUYET

4 lettre en date du 08/07/2021 de M EPF ILE DE FRANCE

5 lettre en date du 09/07/2021 de M V. MESTOLLENES

6 lettre en date du _____ de M _____

signature

Béatrice RULENCE
SCI GROS CHENE
30, avenue de Domont
95580 ANDILLY

A l'attention de, Madame le Commissaire-enquêteur Sokil,
1 rue René Cassin,
Andilly 95580

Objet : Observations relatives au projet de révision du PLU d'Andilly

A l'appui du rendez-vous fixé le 1^{er} juillet 2021 entre le représentant de la SCI GROS CHENE et Madame le Commissaire-enquêteur

Madame le Commissaire-enquêteur,

Je vous contacte par la présente afin de vous faire part de plusieurs remarques concernant le projet de révision du PLU de la ville d'Andilly au titre de l'enquête que vous menez.

Le projet de révision dans sa version actuelle classe la parcelle AB-8 du cadastre dont la société SCI GROS CHENE est propriétaire en espace boisé classé au sens de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement d'une parcelle en espace boisé classé répond en principe à un souci écologique, concrétisé par la sauvegarde d'une zone ou même d'un ensemble d'arbres déterminé. En outre il peut répondre à un souci esthétique, lorsque la zone concernée présente des caractéristiques paysagères particulières.

Il ressort cependant de l'étude du plan local d'urbanisme, que la commune d'Andilly comporte de nombreux espaces boisés qui font déjà l'objet d'une protection, de telle sorte que le classement de ma parcelle n'est pas requis pour sauvegarder la qualité du patrimoine forestier de la commune.

L'absence d'enjeu écologique se caractérise notamment par le ZNIEFF n° 95428021 protégeant la forêt de Montmorency qui écarte de son champ la parcelle de la société GROS CHENE. De même il apparaît que la parcelle ne revêt pas la qualité d'espace naturel sensible régional, départemental ou même local (**pièce n°2**).

En outre, il s'avère que ma parcelle est limitrophe de l'avenue de Domont, route à la fréquentation dense, ne présentant aucune particularité paysagère. Vous ne pourrez que constater la véracité de ces informations à l'issue de l'observation des photos jointes en ce sens (**pièce n°3**).

Il apparaît donc que la classification de la parcelle de la SCI GROS CHENE viendrait grever son droit de propriété d'une servitude manifestement disproportionnée au regard des objectifs qu'elle sert.

A ce constat s'ajoute la circonstance que la parcelle, qui comporte plusieurs édifices déjà bâtis et faisant l'objet de travaux (**pièces n°4, 8 et 9**), s'inscrit dans un ensemble de parcelle (parcelles AB-24 et AB-25) toutes déjà urbanisées et classées par le nouveau PLU respectivement en zone UG et UI.

Sans fondement, c'est donc de manière tout à fait artificielle et arbitraire que ce classement est envisagé. Il emporte à l'évidence une méconnaissance du principe d'égalité en vertu duquel des administrés en position équivalente doivent être traités de manière égale.

En effet, comment expliquer que des parcelles mitoyennes semblables fassent l'objet d'un traitement différencié ?

Seule une intention de nuire des élus actuels du conseil municipal pourrait expliquer cette décision de classement. Au demeurant, il m'apparaît manifeste que les servitudes multiples infligées à la parcelle de la société dont je suis associé tiennent davantage à un souhait de nuire aux droits de la société SCI GROS CHENE qu'à de considérations urbanistiques.

Le maire a d'ailleurs fait le choix de ne pas répondre aux dirigeants de la SCI GROS CHENE, puisque ce dernier refuse de rencontrer les représentants de ladite société depuis plus d'un an au motif qu'il manquerait de temps (**pièce n°4**).

Enfin, il ressort du dépliant fourni par la commune au vu d'information des administrés, que la parcelle de la société SCI GROS CHENE va faire l'objet d'un classement en « emplacement réservé » avec pour indicateur la lettre « O » (**pièce n°5**).

Il n'en est pourtant rien dans le document dénommé « Pièce n° 2.2 – Rapport de présentation » qui fait état du nouveau zonage du PLU à sa page 38 et des emplacements réservés à sa page 61 (**pièce n°6**).

Enfin, on notera que, curieusement, seules les parcelles de la SCI GROS CHÊNE sont touchées par le projet modificatif du PLU : en effet, les autres parcelles classées en zone N pourtant immédiatement avoisinantes de celles de la SCI GROS CHÊNE et sur lesquelles sont également érigées des maisons ne sont pas concernées.

Ainsi, la parcelle située juste à côté de celle de la SCI GROS CHÊNE – propriété de la SCI SIMAN, sur laquelle sont érigées 11 habitations reconnues par la mairie – va faire l'objet d'un classement en zone UI.

Pour toutes ces considérations, la société SCI GROS CHENE est convaincue que le projet concernant les parcelles qui sont sa propriété sont dénués de toute intérêt public et ne vise qu'à nuire à nouveau aux intérêts et droits de celle-ci.

Dans cette mesure, je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les présents éléments pour vous former votre conviction sur le projet et d'annexer le présent courrier au rapport que vous produirez.

Je vous prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, mes sincères salutations.

Frédéric HESTROFFER

SCI GROS CHENE



Pièces jointes :

Pièce n° 1 : Cartographie présente dans le rapport de présentation p.38

Pièce n° 2 : ZNIEFF

Pièce n° 3 : Espaces sensibles naturels

Pièce n° 4 : Constat d'huissier de l'état de la parcelle du 30.10.2018

Pièce n° 5 : Courriel au maire

Pièce n° 6 : Cartographie avec emplacement réservé

Pièce n° 7 : Nomenclature des établissements en emplacement réservé

Pièce n° 8 : Constat d'huissier de l'état de la parcelle du 2.11.2020

Pièce n° 9 : Photographies par drone du 30.06.2021

Commune d'ANDILLY
PLAN LOCAL D'URBANISME

- Zone urbaine**
- UA
 - UAa
 - UE
 - Uib
 - UF
 - UFa
 - UG
 - UGa
 - UI
 - Uib
 - Uib
- Zone agricole**
- A
 - Ap
- Zone naturelle**
- N
 - Ni
 - Nia
 - Nis

Prescriptions

- Bords d'implantation des constructions
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Limites des terrains de plus de 100 ha

Protections

Éléments protégés au titre de l'article L. 113-1 du CU

- Espaces forestiers Classés à créer ou à conserver

Éléments à protéger au titre de l'article L. 151-12 du CU

- Patrimoine bâti remarquable
- Mur remarquable
- Perspectives visuelles remarquables

Éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du CU

- Objets remarquables

Éléments à protéger au titre de l'article L. 151-28 du CU

- Rue protégée
- Rue d'Andilly

Éléments à conserver ou à créer au titre de l'article L. 151-28 du CU

- Cheminement piéton à conserver

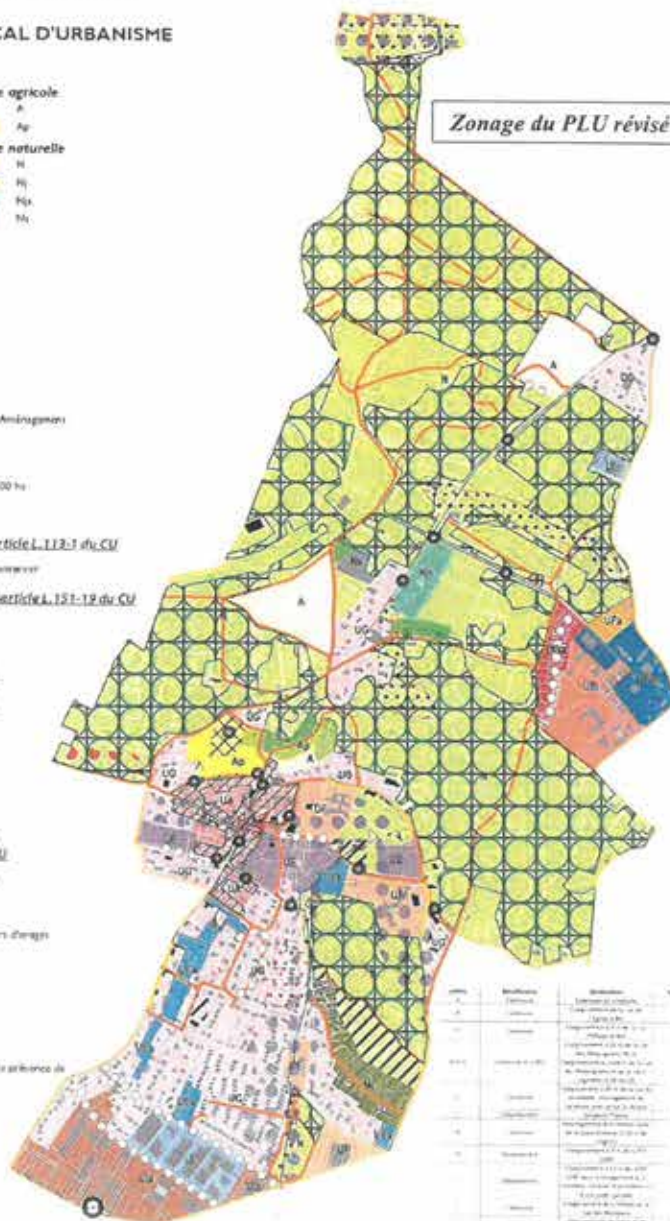
Risques

- Axe de ruissellement temporaire lors d'orages

Zones humides

- DPEC - Classe 1
- DPEC - Classe 2
- SAGE - Zones humides actuelles
- SAGE - Zones humides de probabilité de présence de zones humides

Zonage du PLU révisé



Zone	Superficie (ha)	Superficie (m²)	Superficie (km²)
UA	100	1000000	0.1
UAa	100	1000000	0.1
UE	100	1000000	0.1
Uib	100	1000000	0.1
UF	100	1000000	0.1
UFa	100	1000000	0.1
UG	100	1000000	0.1
UGa	100	1000000	0.1
UI	100	1000000	0.1
Uib	100	1000000	0.1
A	100	1000000	0.1
Ap	100	1000000	0.1
N	100	1000000	0.1
Ni	100	1000000	0.1
Nia	100	1000000	0.1
Nis	100	1000000	0.1



EXPEDITION

C040383/930

S.C.P DELETTRE COLAERT GOUSSEAU

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

Alexia BAYLE

HUISSIER DE JUSTICE

12, rue Eric de Martimprey

95300 PONTOISE

Téléphone : 01.34.41.76.26

Télécopie : 01.30.32.14.00

Mail : courrier@huissiers95.fr



PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LE TRENTE OCTOBRE A 11 H**

À LA REQUÊTE DE :

La société **DU GROS CHENE S.C.I** dont le siège social est au 30, route de Domont à ANDILLY (95) agissant diligences de sa gérante Madame Béatrice RULENCE,

Laquelle m'expose :

- Qu'elle vient d'acquérir un terrain situé à ANDILLY (95) route de Domont,
- Qu'elle me demande de constater l'état des lieux,

C'est pourquoi,

Je, Nicolas GOUSSEAU, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe DELETTRE - Louisette COLAERT - Nicolas GOUSSEAU », titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège social est à PONTOISE (VAL D'OISE), 12, rue Eric de Martimprey, soussigné,

Sur place, ce jour **TRENTE OCTOBRE DEUX MILLE DIX-HUIT à 11 h**, à **ANDILLY**, route de Domont, parcelle AB 08, où là étant, en présence de Monsieur **Eric HESTROFFER**, représentant la requérante,

J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS DONT TENEUR SUIT :

La parcelle de terrain forme un trapèze entre la route de Domont et la rue de la Croix Blanche.

Il s'agit d'un terrain boisé en friche construit de neuf bâtiments à l'état délabré, la plupart édifiés en briques et couverts de tuiles mécaniques.

Je constate notamment la présence d'une maison de 120 m² environ et d'une longère (en bordure de la rue de Domont) d'environ 150 m²

Il existe une importante charpente métallique d'un ancien hangar en fond de parcelle.



PORTAIL SUR L'AVENUE DE DOMONT



TERRAIN EN FRICHE

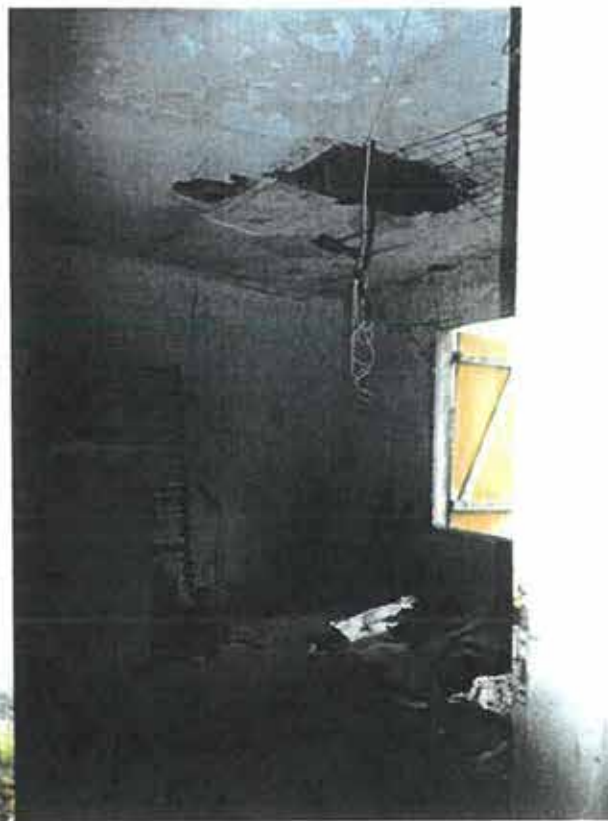


TERRAIN EN FRICHE

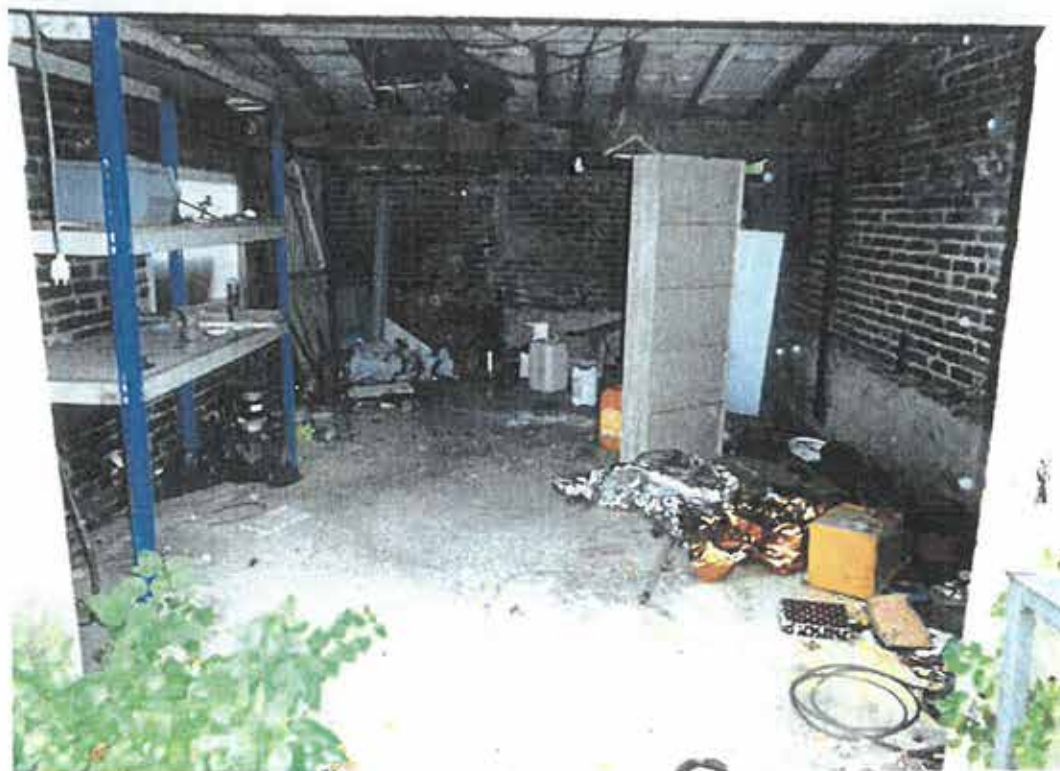


VUES DU TERRAIN





DECHETS MENAGERS IMPORTANTS



1

BATIMENT 1 GARAGE EN BRIQUES D'UNE SURFACE DE 45 M2 COUVERTURE EN
TUILES MECANQUES





2

BATIMENT SUR DEUX NIVEAUX SURFACE DU PLANCHER 120M2 EN BRIQUES
COUVERTURE EN TUILES MECANQUES

IMPORTANT DETRITUS – DECHETS MENAGERS – BOIS- GRAVATS



3

BATIMENT D UNE SURFACE DE 150M2 EN BRIQUES COUVERTURE EN TUILES
MECANIQUES MAUVAIS ETAT



DECHETS - PNEUS - BOIS - GRAVATS



BATIMENT LONGERE D UNE SURFACE DE 150 M2 EN BRIQUES COUVERTURE EN
TUILES



GRAVATS - TUILES - BRIQUES - BOIS



5 – BATIMENT SUR 2 NIVEAUX SURFACE AU SOL 120 M2 EN BRIQUES COUVERTURES EN TILES MECANQUES



6- BATIMENT SURFACE 120M2 EN MAUVAIS ETAT EN BRIQUES COUVERTURE EN TILES





7- BATIMENT DE 140M2 MAUVAIS ETAT EN BRIQUES COUVERTURE EN TUILES



HANGAR



8- HANGAR EN MAUVAIS ETAT DE 460 M2

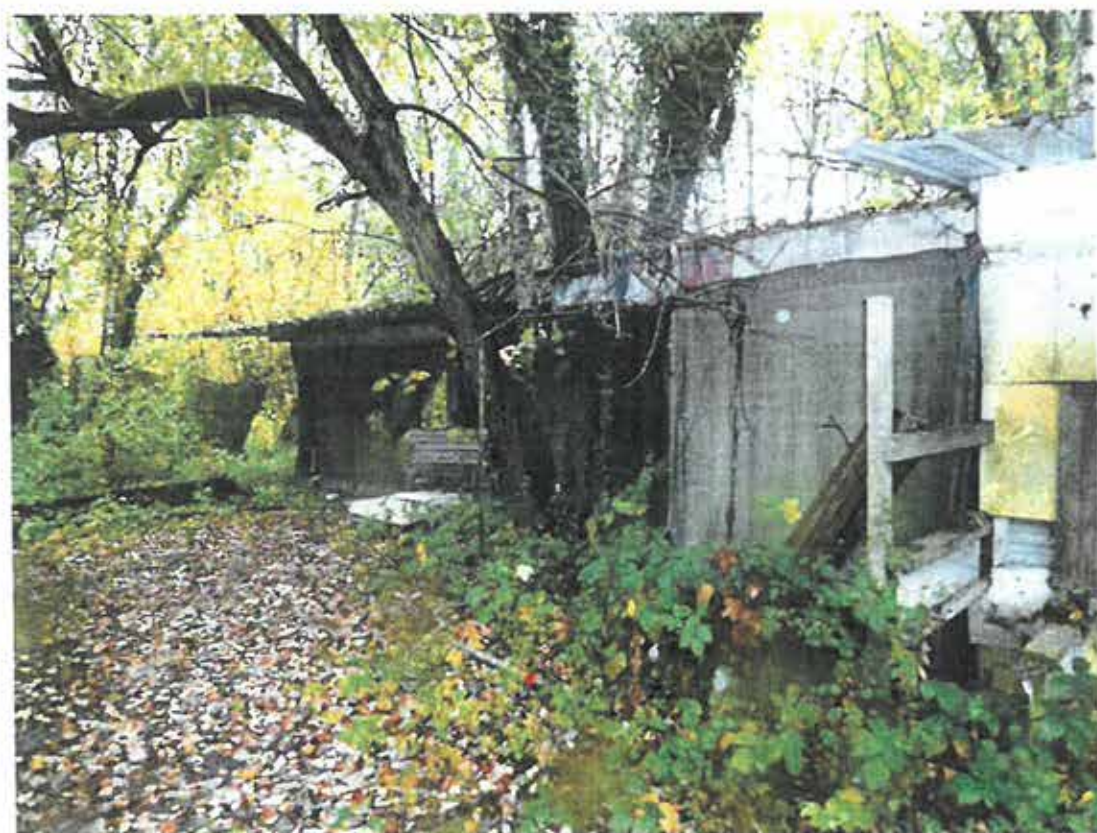


CHALET EN BOIS



CHALET EN BOIS





CHALET EN BOIS EN MAUVAIS ETAT EXTERIEUR



CHALET EN BOIS INTERIEUR



9- CHALET EN BOIS D UNE SURFACE DE 320 M2

Trente trois photographies insérées dans le texte confirment ces constatations.

En annexe : copie d'un plan cadastral.

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus,

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT : comme à l'original





AR



ANDILLY



des m de 11... de van bon

Reçu le
19 JAN. 2021
Ville d'ANDILLY 95580

Monsieur le Maire,

La présente fait écho à votre projet de modification du PLU dont l'objectif est de :

1° Classer en zone "espace bois classé", les parcelles AB-8 appartenant à la SCI GROS CHENE, actuellement classée en zone N sur laquelle sont présentes des maisons qui font l'objet de travaux

Curieusement, seules les parcelles de la SCI GROS CHENE sont touchées par votre projet modificatif.

En effet, les autres parcelles classées en zone N pourtant avoisinantes de celles de la SCI GROS CHENE et sur lesquelles sont également érigées des maisons ne sont pas concernées.

2° Vous indiquer aussi vouloir enlever les 10 % de construction autorisé en zone N

Mon étonnement est d'autant plus important que jusqu'à l'heure de la rédaction du présent envoi, vous refusez, de manière systématique, toutes les demandes émanant de la SCI GROS CHENE, tout comme vous refusez de me recevoir en Mairie depuis plus d'un an, sous le prétexte incongru que vous n'en auriez pas le temps.

3° Classer en zone UG, une partie de la parcelle AB-25 appartenant à la SCI SIMAN alors que 11 logements y sont présents.

Une fois encore, je ne peux que m'étonner de ce projet.

Ce projet ne respecte pas **le principe d'égalité des citoyens qui s'oppose aux discriminations opérées entre des personnes se trouvant dans des situations identiques ou comparables.**

Telles sont les observations que je souhaitais porter à votre connaissance.

12/ Veuillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Andilly le 18.01.2021

Madame Béatrice Rutene



Lettre	Bénéficiaire	Destination	Surface (m²)
A	Commune	Extension du cimetière	7686,6
B	Commune	Élargissement de la rue de l'Église à 8m	162,7
C	Commune	Élargissement à 8 m de la rue Philippe le Bel	66,6
D et X	Commune et CAPV	Élargissement à 12 m de la rue des Maquignons (IG) et Élargissement du trottoir de la rue des Maquignons et de la rue E. Legendre (1,50 m) (OI)	1420,7
E	Commune	Élargissement à 10 m de la rue de la Sonette aménagement du carrefour avec la rue A. Briand	501,3
F	Département	Giratoire Plateau	937,4
G	Département	Aménagement du carrefour des Champeaux et requalification de la RD 124 E	840,2
H	Commune	Aménagement d'un trottoir route de la Croix Blanche (1,50 m de largeur)	236,1
I	Département	Élargissement à 9 m de la RD 124 E	334,6
J	Département	Élargissement à 12 m de la RD 124 E pour aménagement d'un carrefour, création d'un trottoir ou d'une piste cyclable	788,1
L	Commune	Élargissement de 6 mètres de la rue des Rondeaux	866,2
M	Commune	Aménagement de voirie et de trottoir sur 1 m de profondeur	1550,6
N	Département	Aménagement de carrefour	202,4
O	Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France		57338,7

Prescriptions

- Bande d'implantation des constructions
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Lisière des boisements de plus de 100 ha

Protections

Éléments protégés au titre de l'article L.112-1 du CU

- Espace Boisé Classé

Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

- Patrimoine bâti remarquable
- Mur remarquable
- Perspectives visuelles remarquables

Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

- Alignement d'arbres
- Bois protégé

Éléments à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU

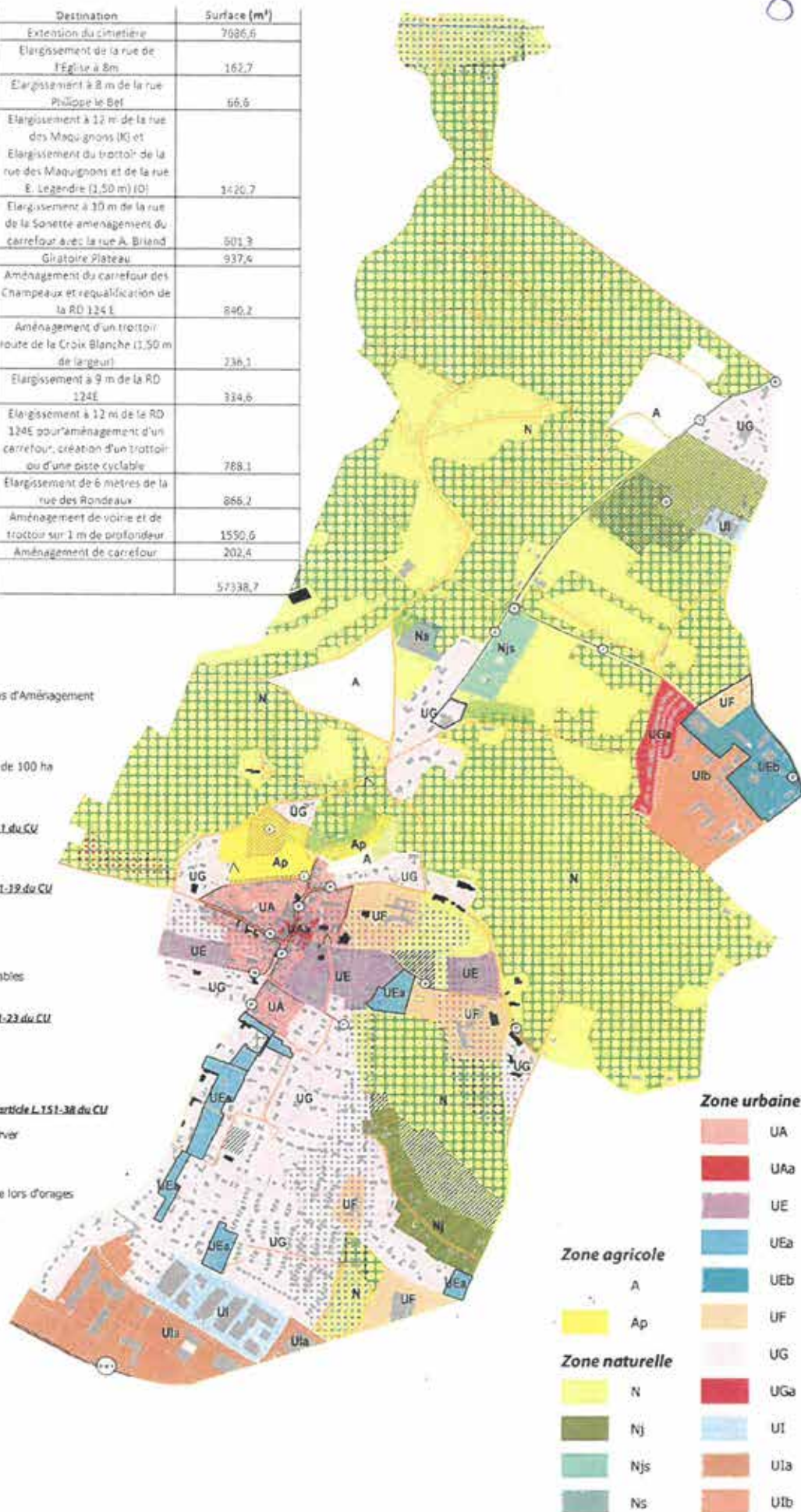
- Cheminements piétons à conserver

Risques

- Axe de ruissellement temporaire lors d'orages

Zones humides

- DRIEE - Classe 2
- DRIEE - Classe 3



Zone urbaine

- UA
- UAa
- UE
- UEa
- UEb
- UF
- UG
- UGa
- UI
- UIa
- UIb

Zone agricole

- A
- Ap

Zone naturelle

- N
- Nj
- Njs
- Ns

4.3 La vocation des emplacements réservés

Le PLU définit 13 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
Les emplacements réservés à destination des projets d'équipements			
A	Extension du cimetière	Commune	7 700
B	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8 m	Commune	162
C	Elargissement de la rue Philippe Le Bel à 8 m	Commune	68
D	Elargissement du trottoir de la rue des Maquignons et de la rue E ; Legendre (1,50m)	Commune	46
E	Elargissement à 10 m de la rue de la Sonnette et aménagement du carrefour avec la rue A. Briand	Commune	500
F	Giratoire Plateau	Département	1 000
G	Aménagement d'un trottoir Route de la Croix Blanche (1,50 m)	Commune	350
H	Elargissement à 9 m de la RD 124 E	Département	1 000
I	Elargissement à 12 m de la RD 124 E pour aménagement du carrefour, création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Département	4 600
J	Elargissement à 6 m de la rue des Rondeaux	Commune	900
K	Elargissement à 12 m de la rue des Maquignons	Communauté d'Agglomération Plaine Vallée	46
L	Aménagement de voirie et de trottoir sur 1 mètre de profondeur	Commune	1 542
M	Aménagement de carrefour	Commune	202

L'emplacement réservé A maintenu par rapport au PLU approuvé précédemment permet l'extension du cimetière dans une optique d'adaptation des équipements collectifs à la population.

Les emplacements réservés B, C, D, E, G, J, L et M au bénéfice de la commune, ont été maintenus par rapport au PLU approuvé précédemment. Ils ont comme objectif des aménagements de voirie afin d'améliorer les conditions de circulation et de déplacement, le niveau de sécurité et de limiter les nuisances vis à vis des zones habitées.

Les emplacements réservés F, H, et I au bénéfice du département, ont été conservés dans le présent PLU afin d'améliorer les conditions de circulation et le niveau de sécurité sur les voies concernées.

L'emplacement réservé K, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, a également été conservé afin d'améliorer les conditions de circulation et le niveau de sécurité sur la voie concernée.



1005032760/450

S.C.P DELETTRE COLAERT GOUSSEAU
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

Alexia BAYLE

HUISSIER DE JUSTICE

12, rue Eric de Martimprey

95300 PONTOISE

Téléphone : 01.34.41.76.26

Télécopie : 01.30.32.14.00

Mail : courrier@huissiers95.fr



PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE DEUX NOVEMBRE A 12 H**

À LA REQUÊTE DE :

La société **DU GROS CHENE S.C.I** dont le siège social est au 30, route de Domont à ANDILLY (95) agissant diligences de sa gérante Madame Béatrice RULENCE,

Laquelle m'expose :

- Qu'elle est propriétaire d'un terrain situé à ANDILLY (95) route de Domont, sur lequel se trouvent neuf constructions à l'état délabré,
- Qu'elle me demande de constater que celles-ci disposent de viabilités,

C'est pourquoi,

Je, Nicolas GOUSSEAU, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe DELETTRE - Louissette COLAERT - Nicolas GOUSSEAU », titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège social est à PONTOISE (VAL D'OISE), 12, rue Eric de Martimprey, soussigné,

Sur place, ce jour **DEUX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT à 12 h**, à ANDILLY, route de Domont, parcelle AB 08, où là étant, en présence de Monsieur Eric HESTROFFER, représentant la requérante,

J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS DONT TENEUR SUIT :

La parcelle de terrain forme un trapèze entre la route de Domont et la rue de la Croix Blanche.

Il s'agit d'un terrain boisé en friche construit de neuf bâtiments à usage de briqueterie et de logements d'ouvriers à l'état délabré, la plupart édifiés en briques et couverts de tuiles mécaniques.

Un plan topographique est annexé au présent procès-verbal.

Ces bâtiments sont équipés des viabilités suivantes :

Bâtiment 1 :

Maison d'habitation de trois pièces avec W.C et salle d'eau et tableau électrique.





Alimentations électriques



Ancienne salle d'eau



Tableau électrique

Anciennes toilettes

Bâtiment 2 :

Longère deux habitations avec plomberie W.C, cuisine et salle de bains et équipement électrique ancien hors d'état.



Ballon électrique



Baignoire



Tableau électrique



Tableau électrique



Alimentation en eau et électricité

Bâtiment n°3 :

Immeuble collectif d'anciens logements ouvriers qui disposait de cuisines, W.C et salles d'eau.





Alimentation électrique aérienne



Alimentation en eau et électricité



Tableau électrique



Bâtiment 4 :

Maison sur deux niveaux avec cave (anciens logements ouvriers).

Plomberie et électricité à reprendre entièrement.



Plomberie d'évacuation en PVC



Ancienne salle de bains avec cuvette de W.C et baignoire



Cheminée



Tableau électrique

Bâtiment 5 :

Maison d'habitation en briques (ancien logement ouvrier) sans fenêtres avec W.C et alimentation en eau.





Tableau électrique



Alimentation électrique

Bâtiment 6 :

Maison d'habitation de trois pièces alimentée en eau et électricité.



Tableau électrique



Alimentation en eau et électricité

Bâtiment 7 :

Bâtiment anciennement divisé en plusieurs habitations (anciens logements ouvriers) avec W.C, alimentation en eau et électricité.





Nombreuses fenêtres



Alimentation en eau et électricité



Tableau électrique



Evier et plomberie



Toilettes à la turque.

Bâtiment 8 :

Immeuble alimenté en eau et électricité.

photo Wc. Raf





Alimentation électrique

Bâtiment 9 :

Il s'agit d'un ancien hangar à l'état de charpente métallique. Son toit est démonté.

Il existe des alimentations en eau et électricité.



Trente-six photographies insérées dans le texte confirment ces constatations.

En annexe :

- copie d'un plan topographique,
- copie de la page cinq du titre de propriété de la requérante.

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT : comme à l'original

Nicolas GOUSSEAU





TOPOGRAPHIQUE

SITUATION

5ème page

10°/ Madame Berthe Sylvie BOUCHARD, femme de ménage, veuve de Monsieur Paul Maurice Marcel CARON, demeurant à MONTMORENCY Rue Charles Tasso, numéro 4bis.

11°/ Monsieur Gustave Jules Bonani GENEAU, coiffeur, demeurant à CALAIS (Pas de Calais), rue Copernic, numéro 31.

12°/ Et Monsieur André Louis KUCZERUSKI, dit PORAY, industriel, demeurant à ANDILLY (Val d'Oise),

1223 Une Société à responsabilité limitée, sous la dénomination "BRIQUETERIE et CARRIERES du GROS CHENET" avec siège à ANDILLY (Val d'Oise), ayant pour objet "d'une manière très générale, toutes les opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières et financières se rapportant directement ou indirectement à l'exploitation de la BRIQUETERIE, tant pour elle-même que pour le compte de tous tiers, à la commission, au courtage, à la représentation, dépôt ou consignation, etc...".

Cette société a été contractée pour une durée de 99 ans, à compter rétroactivement du 1er janvier 1955.

Les associés ont apporté à la société, savoir :

- I. - Madame Veuve Alice CARON, née GILLIOT
Mademoiselle Madeleine GILLIOT
Madame Veuve Yvonne AUDET, née GILLIOT
Mademoiselle Lucienne GILLIOT
Madame Veuve Marie GILLIOT, née MULARD
Monsieur Maurice GILLIOT
Mademoiselle Huguetta GILLIOT
Monsieur Eugène CARON
Madame Yvonne ROSENBAUM née CARON
Madame Veuve Berthe CARON, née BOUCHARD
Monsieur Gustave GENEAU,

Appelés "CONSORTS GILLIOT" :

1° Une propriété industrielle also à ANDILLY, comprenant :

- divers bâtiments à usage de briqueterie et logements d'ouvriers, four,

- terrains destinés à l'extraction de la terre pour l'exploitation de la briqueterie et carrières, lesdits terrains en grande partie usagés.

Ensemble d'un seul tenant d'une contenance cadastrale de 6 ha 21 ares 08 centiares, posé au cadastre de ladite commune section A, numéros 345, 346bis, et 347.







De: Emmanuel Fisseux <efisseux@adkey.fr>
Envoyé: samedi 3 juillet 2021 21:33
À: revisionplu
Objet: A l'ATTENTION DE MME SOKIL

Bonjour,
pour faire suite à ma première remarque concernant le projet de révision du PLU (restée sans réponse), je reviens vers vous au sujet d'une anomalie sur une pièce graphique.
En effet dans la ZAC de la Berchère il a été réalisé des bâtiments à usage d'habitation et des bâtiments à usage commercial/artisanal.
L'opération a tenu compte d'une réserve foncière d'espace vert pour compenser le manque sur les constructions de maisons individuelles.
La liaison de la ZAC à la Forêt implique également une lisière (je n'ai pas consulté le SDRIF je voulais d'abord votre avis).

Or, sur le plan de zonage en bordure de forêt, j'observe une anomalie entre la représentation de Bois classé sur ma parcelle (ce qui n'est absolument pas le cas). Et pas sur la parcelle voisine contiguë à la mienne.

Voici un croquis: ma limite avec la forêt est la même avec la parcelle voisine.



Il est donc essentiel et évident de corriger ce point.

* Soit la parcelle voisine de la mienne devient du bois classé à créer ou à conserver dans une bande de 25 ou 50m selon le SDRIF. (Et à ce sujet je ne suis pas certain que ce ne soit pas déjà le cas)

* Soit ma parcelle est constructible sans restriction jusqu' à la limite de propriété.

Je n'ai pas de préférence (car il s'agit de ma parcelle), je souhaite juste qu'une cohérence soit appliquée et que le PLU soit cohérent. Si vous pouviez me faire un retour écrit de la prise en compte de cette remarque et la position prise quant à la modification de la pièce graphique.

Vous comprendrez que le projet actuel est pénalisant pour ma propriété. Il est donc essentiel d'agir sur ce point.

Comptant sur votre retour rapide avant la cloture de l'enquete publique,

Cordialement,

--



Emmanuel FISSEUX

AMO/MOE - URBANISME

Conseil stratégique et concept retail

Tél. 06 95 15 53 29 - Tel : 01 30 26 19 14

La Cidrerie 95150 TAVERNY

Cergy, le 6 juillet 2021

Référence : A05 21-0478/MS
Affaire suivie par : Malika SAIDJ
Téléphone : 01.34.25.18.75
Courriel : msaidj@epfif.fr

Mairie d'Andilly
1, rue René Cassin
BP 70007
95580 Andilly

A l'attention de Madame Anaïs SOKIL
Commissaire enquêteur
Révision PLU - Ville d'Andilly

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Andilly (Val d'Oise) - Opération d'aménagement secteur dit « Les Berchères » à ANDILLY

Madame le Commissaire enquêteur,

Par le présent courrier, l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) intervient à l'enquête publique en cours, relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, pour solliciter quelques modifications dans le dossier avant son approbation par le conseil municipal.

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée avec la ville d'Andilly en 2020, l'EPFIF a acquis de façon amiable la parcelle cadastrée section AC n°9 en date du 11 mai 2021, et est en cours d'acquisition de la parcelle cadastrée section AC n°70. Ces deux parcelles d'une surface cadastrale respective de 18 352 m² et de 12 216 m² sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « secteur route de la Berchère ».

La commune d'Andilly et l'EPFIF ont engagé sur ce secteur une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers et de bailleurs sociaux à partir d'un cahier des charges rigoureux afin de proposer un projet d'ensemble à forte dimension environnementale. Ce projet prévoit notamment la réalisation de logements locatifs sociaux pour permettre ainsi à la ville de respecter ses obligations vis-à-vis de la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000 amendée par la loi Duflot du 18 décembre 2012 exigeant qu'elle dispose d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire mais également de renouveler le tissu bâti sur ce site, constitué de friches (activités, habitat dégradé) et de requalifier cette entrée en ville.

Au terme de cette consultation, c'est le projet proposé par le groupement Nexity/1001 vies et habitat qui a été retenu par la commune d'Andilly, prévoyant la construction de 183 logements en deux phases, dont 83 logements locatifs sociaux.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 6 février 2021, et présenté à l'enquête publique a intégré dans ses documents « Orientations d'aménagement et de programmation », « plan de zonage » et « règlement » les dispositions spécifiques qui s'appliqueront à ce secteur d'aménagement.

Toutefois, après avoir pris connaissance du dossier, l'EPFIF sollicite les modifications suivantes :

- **Sur le plan de zonage :** la modification de la limite de la zone UFa (futur groupe scolaire) et de la zone UEb pour tenir compte du projet de plan de masse de l'opération validé à l'issue de la consultation. L'application de ce plan de masse sur le plan de zonage arrêté montre en effet qu'une partie du programme d'habitat individuel est restée classée en zone UFa (voir ci-dessous). Il est demandé que la limite de la zone UEb soit ajustée par rapport au plan de masse de l'opération. Cette modification resterait cohérente avec le schéma figurant dans l'OAP.



- **Dans le règlement de la zone UEb :**

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions : pour une meilleure prise en compte de la topographie mais également pour favoriser le logement collectif de nature à réduire la consommation des surfaces et l'imperméabilisation, il est sollicité une hauteur maximale des constructions de 11 m à l'égout du toit soit R+2+Toit (hors socle de parking enterré). Cette modification ne remet en cause ni la densité de logements à l'hectare, ni le nombre de logements et par conséquent les grands équilibres démographiques.

Article 2.4 : Stationnement : il serait souhaitable que la norme de stationnement soit assouplie dans un contexte de bonne desserte par les transports collectifs (proximité de plusieurs arrêts et lignes de bus). La norme pourrait être formulée par typologie de logement :

Typologie de logement	Studio - T2	T3	T4 et plus
Nombre de places	1	2	3

Concernant le dimensionnement des places de stationnement, il est demandé que les dimensions des places extérieures et les places dédiées aux maisons soient réduites à une largeur minimum de 2m50 avec un dégagement de 5m, toujours avec le souci d'une moindre imperméabilisation des sols.

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées : afin de privilégier une voirie partagée et apaisée minimisant la consommation d'espace et l'imperméabilisation, et prenant mieux en compte la spécificité de ce nouveau secteur d'habitat à forte dimension environnementale, il est demandé que les voiries mixtes (ou voiries douces) en impasse, soient limitées à 5 m de largeur.

Ces modifications ne portant pas atteinte à l'économie générale du PLU et du PADD et étant destinées à améliorer la faisabilité et la qualité du projet de renouvellement urbain sur le secteur dit de la Berchère, je sollicite que ces demandes de modifications soient mentionnées dans votre rapport d'enquête et que vous puissiez dans vos conclusions demander à la commune d'Andilly de les prendre en compte dans le dossier à approuver par le Conseil municipal.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Malika SAIDJ
Responsable de projets fonciers





Reçu le 2446 -
08 JUL 2021
Ville d'ANDILLY 95580

Mme SOKIL
Commissaire enquêteur
Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Andilly
En mairie d'Andilly
1 rue René CASSIN
95 580 ANDILLY

OBJET : révision PLU

Andilly, le 06 Juillet 2021

Madame,

J'ai eu connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Afin de réduire les nuisances visuelles mais surtout sonores et permettre ainsi une meilleure cohabitation entre les entreprises présentes dans le parc d'activités des Cures et les pavillons situés en mitoyenneté et aux abords, nous demandons que la construction de clôtures sous forme de murs anti-bruit soit autorisée dans la zone UI et notamment en limite de cette zone.

Espérant que cette demande puisse aboutir favorablement, je vous prie de recevoir, Madame, mes meilleures salutations.

Hervé POUYET
Président Du Directoire

Jean-Luc THEOBALD
AVOCAT

Reçu le 2470
09 JUL. 2021

Ville d'ANDILLY 95580
Barreau de Paris
7 rue Drouot - 75009 Paris
Tél : 06 62 46 29 48
jltheobald-avocat@orange.fr

Madame Anaïs SOKIL
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
1 rue René Cassin
95580 ANDILLY

Par courriel à revisionplu@mairie-andilly.fr

Aff : FLAVIGNY / Commune d'Andilly

*Objet : enquête publique du projet de
révision du PLU d'Andilly*

Paris, le 9 juillet 2021

Madame le Commissaire enquêteur,

Agissant au nom et pour le compte ma cliente, Madame Martine Flavigny, demeurant 44 route de la Croix Blanche à Andilly, j'ai l'honneur de vous faire part des observations concernant le projet de la révision du Plan local d'urbanisme de la Commune d'Andilly, en tant qu'il comporte, au titre des orientations d'aménagement et de programmation, une orientation concernant le « Secteur Route de la Croix Blanche ».

Madame Flavigny considère, pour les raisons ci-après exposées que cette OAP :

- Ne satisfait pas aux exigences des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- N'est pas justifiée au regard des principes d'aménagement définis, compte tenu de la configuration des lieux et des dispositions déjà prévues au règlement du PLU en vigueur et au règlement soumis à enquête publique.

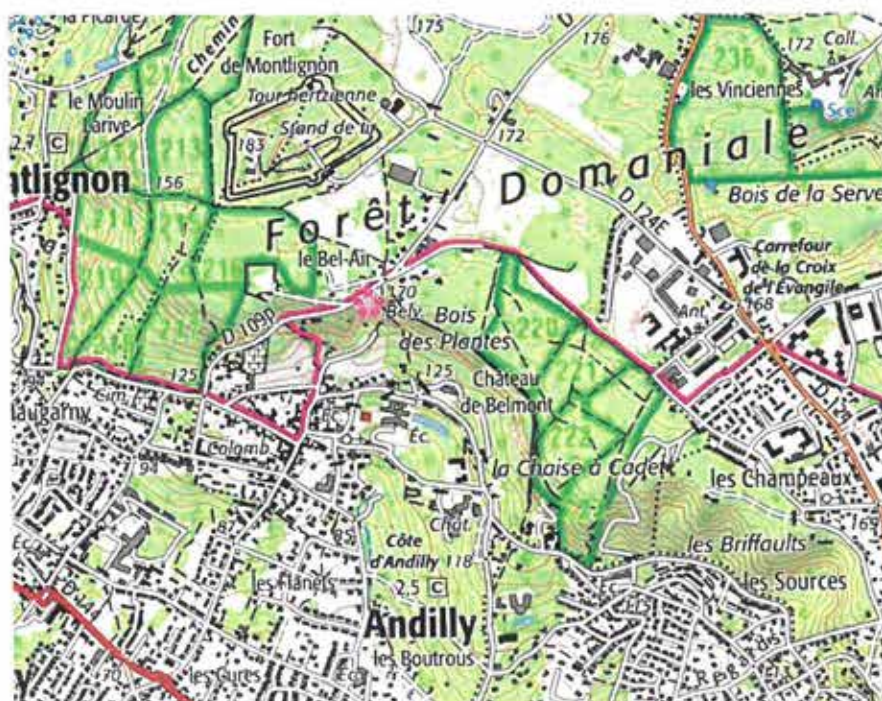
I.- Madame Martine Flavigny est propriétaire en indivision, avec son frère, Monsieur Michel Flavigny, dans la Commune d'Andilly, d'un terrain bâti, situé 46 route de la Croix Blanche, cadastré section AD numéro 30, d'une superficie de 2942 m².



Cette propriété, située au nord du territoire communal, comporte depuis plus de 50 ans, une maison d'habitation et des locaux à usage d'activités.



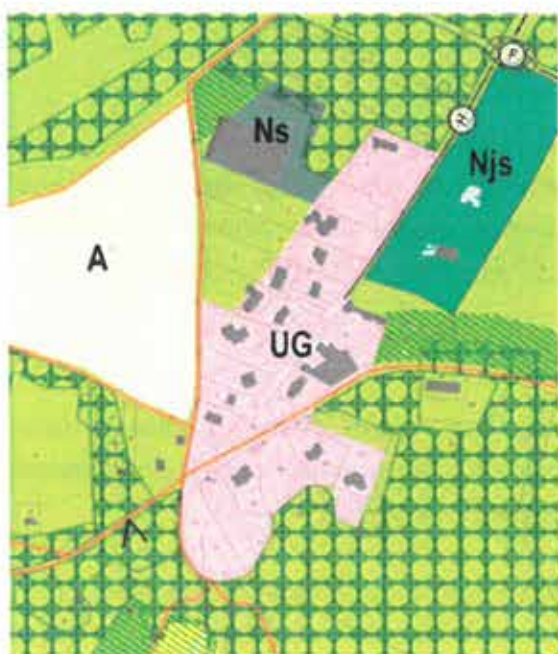
Copie d'écran IGN Remonter le temps : C2313-0831_1963_CDP3903_8085 / cliché n°8085 / date de prise de vue: 07/05/1963



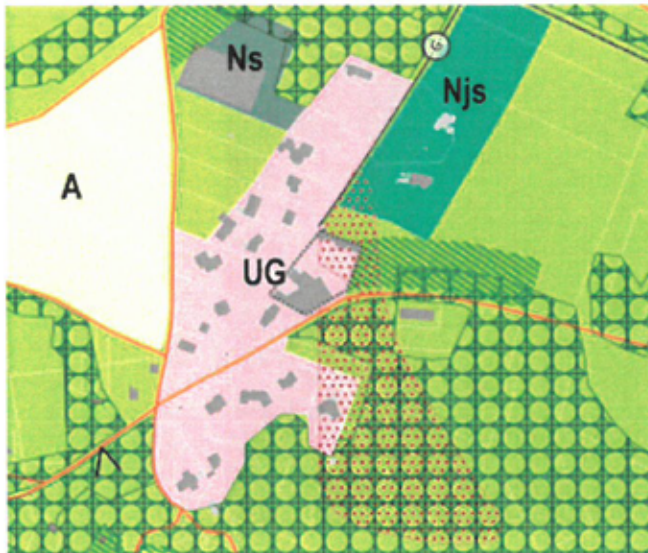


Cette propriété est comprise entre la route départementale 109p, dite route de la Croix Blanche et le chemin de la Croix de l'Evangile, ce chemin constituant une voie en impasse débouchant, au droit de la maison situé à droite de la photographie ci-dessus, sur un chemin forestier fermé à la circulation des véhicules à moteur (PJ.1 : documents cartographiques et photographiques complémentaires).

Au plan local d'urbanisme en vigueur, ce terrain est situé au sein d'une zone UG recouvrant une vingtaine de parcelles bâties entourées par la forêt.



II.- Le projet de PLU soumis à enquête publique ne modifie pas le classement de cette parcelle, ni des parcelles mitoyennes, lesquelles demeurent toujours classées en zone UG



Les règles applicables en zone UG, telles qu'elles résultent du PLU en vigueur, concernant, l'emprise au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions, leur implantation par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives, les espaces libres et plantés, sont maintenues par le projet de règlement de la zone UG soumis à enquête publique.

Ce qui résulte d'une comparaison des deux règlements et de l'examen de la seconde partie du rapport de présentation, concernant la justification des choix retenus (page 38 à 59 : justification des zones et du règlement).

III.- Cependant le projet de PLU soumis à enquête publique comporte, au titre des orientations d'aménagement et de programmation, une surprenante OAP ne concernant que la seule propriété de Madame Flavigny et de son frère, intitulé « *secteur route de la Croix Blanche* » (page 24 et 25 de la pièce n°4 OAP -PJ 2 : extrait des OAP).

Il est précisé au titre de la localisation de l'OAP :

« Dans une optique de renouvellement urbain, cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels »

Au titre des principes d'aménagements, il est exposé qu'il s'agit de réaliser « *un aménagement cohérent de cet espace en relation avec les construction environnantes* »

Il s'agirait ainsi :

- De « *préserver la biodiversité et de valoriser la nature en ville* », en réalisant « *un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation* » en prévoyant « *des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain* » ;
- Au titre des déplacements, de créer une nouvelle route ainsi qu'une liaison douce traversant la propriété en son milieu.

Madame Flavigny estime que cette OAP, susceptible de compromettre le projet de vente de sa propriété en cours, ne peut pas être maintenue.

Compte tenu des objectifs poursuivis par cette OAP et des justifications avancées, Madame Flavigny s'interroge sur les motifs de l'inscription d'une OAP ne concernant que la seule parcelle section AD numéro 30 lui appartenant en indivision avec son frère.

IV.- En premier lieu, cette OAP a été inscrite au PLU, en violation des dispositions des articles L. 151-6 et R. 151-2 et suivants du Code de l'urbanisme fixant l'objet, le contenu, les modalités et les objectifs de ces orientations.

IV.1.- Aux termes de l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

L'article R. 151-6 précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

L'article L. 151-7 dispose :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Il est par ailleurs disposé à l'article R. 151-2 du même code concernant le contenu du rapport de présentation :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; »

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

IV.2.- Il résulte de ces dispositions que les OAP s'inscrivent dans une logique d'aménagement pré-opérationnel ; elles fixent le cadre général d'aménagement d'un secteur ou d'un quartier du territoire couvert par le document d'urbanisme.

La Cour administrative d'appel de Lyon relève :

« Une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur » (CAA de Lyon 27 avril 2021 20LY01559,

Aux termes des dispositions précitées, l'OAP doit porter sur des quartiers ou des secteurs.

Il résulte également de ces dispositions que les orientations d'aménagement et de programmation ne se confondent pas avec les dispositions du règlement, dont elles sont distinctes.

Il s'en déduit qu'une OAP :

- Ne peut pas légalement concerner une seule parcelle, sauf à ce que cette parcelle se rattache à un secteur plus général couvert par l'OAP ;
- N'a pas pour objet de reprendre les règles déjà fixées par le règlement du PLU ;

C'est pourtant bien le cas en l'espèce.

L'OAP du « secteur Route de la Croix Blanche » concerne la seule parcelle cadastrée section AD numéro 30.

Comme il sera exposé ci-après, l'OAP comporte des principes d'aménagement qui trouvent déjà leur traduction dans les dispositions du règlement du PLU en vigueur.

V.- En second lieu, l'analyse des objectifs poursuivis et des principes d'aménagement avancés dans le document des OAP mettent en évidence que :

- L'OAP est dépourvue d'objet ;
- Les justifications avancées sont étrangères à la configuration des lieux ;

V.1.- Au titre de la localisation, il est précisé que « *cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels* »

Mais cet objectif est d'ores et déjà réalisé par le classement en zone N et A des terrains jouxtant les terrains bâtis de la zone UG, ce classement ayant pour objet et pour effet de préserver les espaces naturels.

Le projet de la révision n'introduit au règlement du PLU de la zone UG aucune règle nouvelle concernant la préservation des espaces naturels.

Cette orientation est donc déjà mise en œuvre.

V.2.- Au titre des principes d'aménagement, l'OAP retient le « *paysagement et la biodiversité* », les déplacements et l'accessibilité, et enfin le cadre de vie et la qualité urbaine.

V.2.1.- Pour le « *paysagement et la biodiversité* », l'OAP entend préserver la biodiversité et la nature en ville en :

- Réalisant un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation ;
- Prévoyant des espaces végétalisées à l'intérieur du développement urbain ;
- Prévoyant une gestion alternative des eaux pluviales.

Compte tenu de la configuration des lieux, il n'est pas permis de comprendre en quoi pourrait consister la nouvelle urbanisation envisagée.

Si cette nouvelle urbanisation concerne la parcelle AD numéro 30, l'OAP ne peut avoir pour objet de réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes, qui ne sont pas comprises dans le secteur de l'OAP.

Elles sont au demeurant déjà isolées de cette parcelle, étant toutes implantées avec un retrait de plus de 15 mètres de la route départementale.

Au surplus, les dispositions du PLU en vigueur imposent l'aménagement en espaces verts (article UG 13) des espaces compris dans les marges de recul, le projet de PLU renforçant cette règle (§ 2.3, page 85 du règlement soumis à enquête publique).

La prévision d'espaces végétalisée à l'intérieur du développement urbain est sans objet, puisque la parcelle considérée ne peut pas être regardée comme située à l'intérieur du « développement urbain ».

Enfin, en ce qui concerne la gestion alternative des eaux pluviales, elle fait l'objet de dispositions au règlement du PLU, de sorte que l'orientation se superpose à une règle déjà prévue.

V.2.2.- Pour les déplacements et l'accessibilité, il est envisagé :

- D'assurer une connexion douce du secteur au Chemin de la Croix de l'Evangile afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux de la Commune ;
- De prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur depuis la route de la Croix blanche et/ou depuis le Chemin de la Croix de l'Evangile afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties.

Selon le plan joint, il est ainsi programmé une liaison douce et une route qui traversera la parcelle section AD n°30, et dont l'objet est de relier la route de la Croix Blanche au Chemin de la Croix de l'Evangile.

Ce projet est dépourvu de toute utilité.

Ces deux voies se croisent 100 mètres en contrebas de cette parcelle.

Le Chemin de la Croix de l'Evangile se termine en impasse et ne dessert que quelques habitations.

Dès lors, eu égard à la configuration des lieux, la nouvelle route d'une cinquantaine de mètres de long aurait uniquement pour objet de relier la maison située au bout de l'impasse.

La création d'une connexion douce est également dépourvue de tout objet.

Elle ne répond à aucune justification au regard des liaisons douces existantes, compte tenu du tracé du sentier de découverte recensé sur la carte IGN et repris sur la cartographie du PLU.

V.2.3.- Pour le cadre de vie et la qualité urbaine, l'OAP retient la « *valorisation paysagère de l'alignement le long de la route de la Croix Blanche afin de préserver sa qualité urbaine, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement* ».

Mais cette implantation en recul de 6 mètres est d'ores et déjà prévue par l'article UG 6 du PLU en vigueur, lequel impose l'implantation des constructions « *en totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique* ».

Le PLU ne peut pas fixer une orientation correspondant à une règle d'implantation déjà fixée au règlement et qui n'est pas remise en cause.

V.3.- Enfin, l'OAP fixe un objectif en matière de programmation de logements.

Il est précisé qu'une densité d'environ 40 logements par hectare doit être respectée pour toute opération de construction sur le secteur « *Route de la Croix Blanche* », soit sur la parcelle AD numéro 30.

Au regard de la superficie totale de la parcelle, soit 2942 m², ce sont donc 80 logements qui devraient être programmés.

Ce qui est toutefois impossible compte tenu des règles de la zone UG et notamment des règles de hauteur limitant à 7 mètres la hauteur des constructions.

C'est également impossible en l'état de la programmation d'un accès routier, dont la largeur de chaussée sera au minimum de 4 mètres (section 3.1 du règlement de la zone UG page 90), et d'une liaison douce.

VI.- Il résulte de l'ensemble de ces considérations que l'OAP du secteur « Route de la Croix Blanche » :

- Fixe des orientations qui sont déjà traduites dans le règlement du PLU en vigueur ;
- Énonce des principes d'aménagement au regard des objectifs du PPAD qui sont sans rapport avec la configuration des lieux et donc incohérents.

Dès lors cette OAP paraît dépourvue de tout objet et ne répond à aucun besoin identifiable au regard des objectifs fixés au PADD.

Telles sont les raisons pour lesquelles Madame Flavigny considère que cette orientation d'aménagement et de programmation devrait être retirée du projet de PLU soumis à enquête publique.

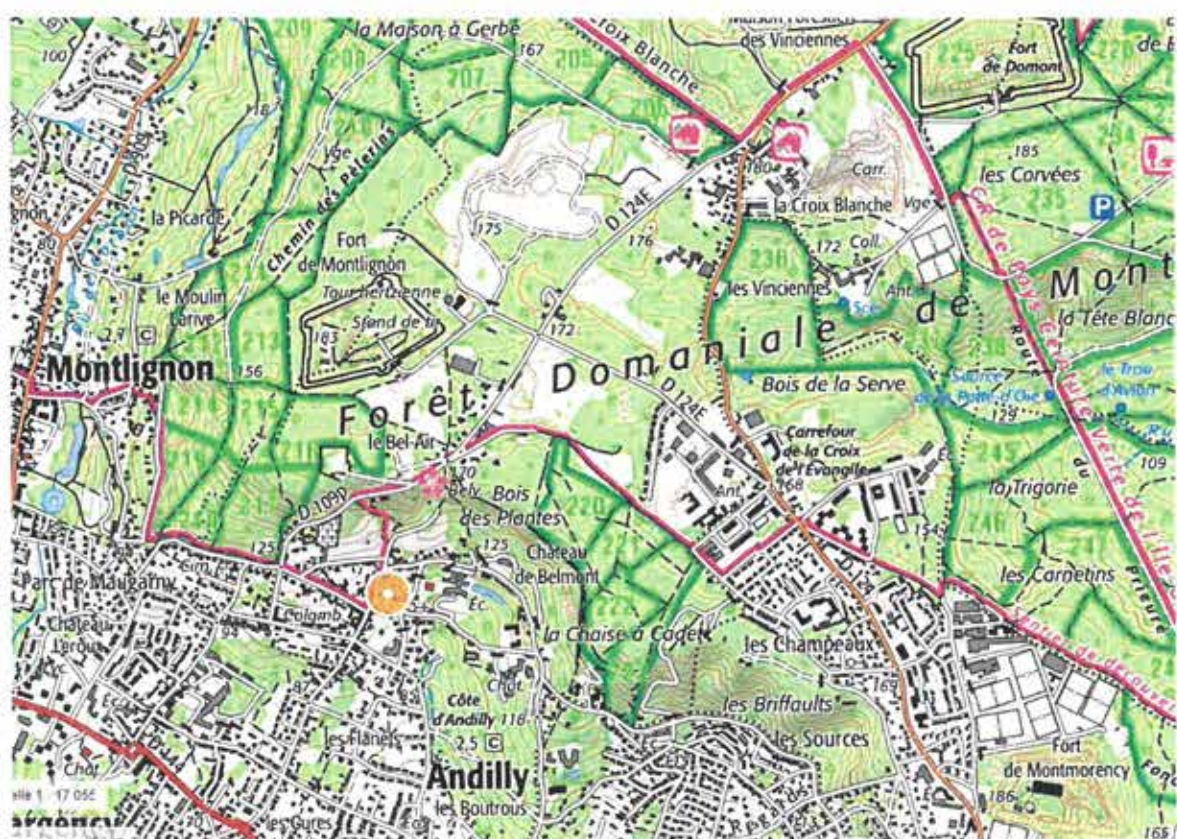
Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter aux présentes observations écrites.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Théobald', with a horizontal line underneath.

Jean Luc Théobald

- PJ.1. Documents cartographiques et photographiques supplémentaires.*
- PJ.2. OAP du secteur de la route de la Croix Blanche.*



PIECE JOINTE N°1 AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 09/07/2021

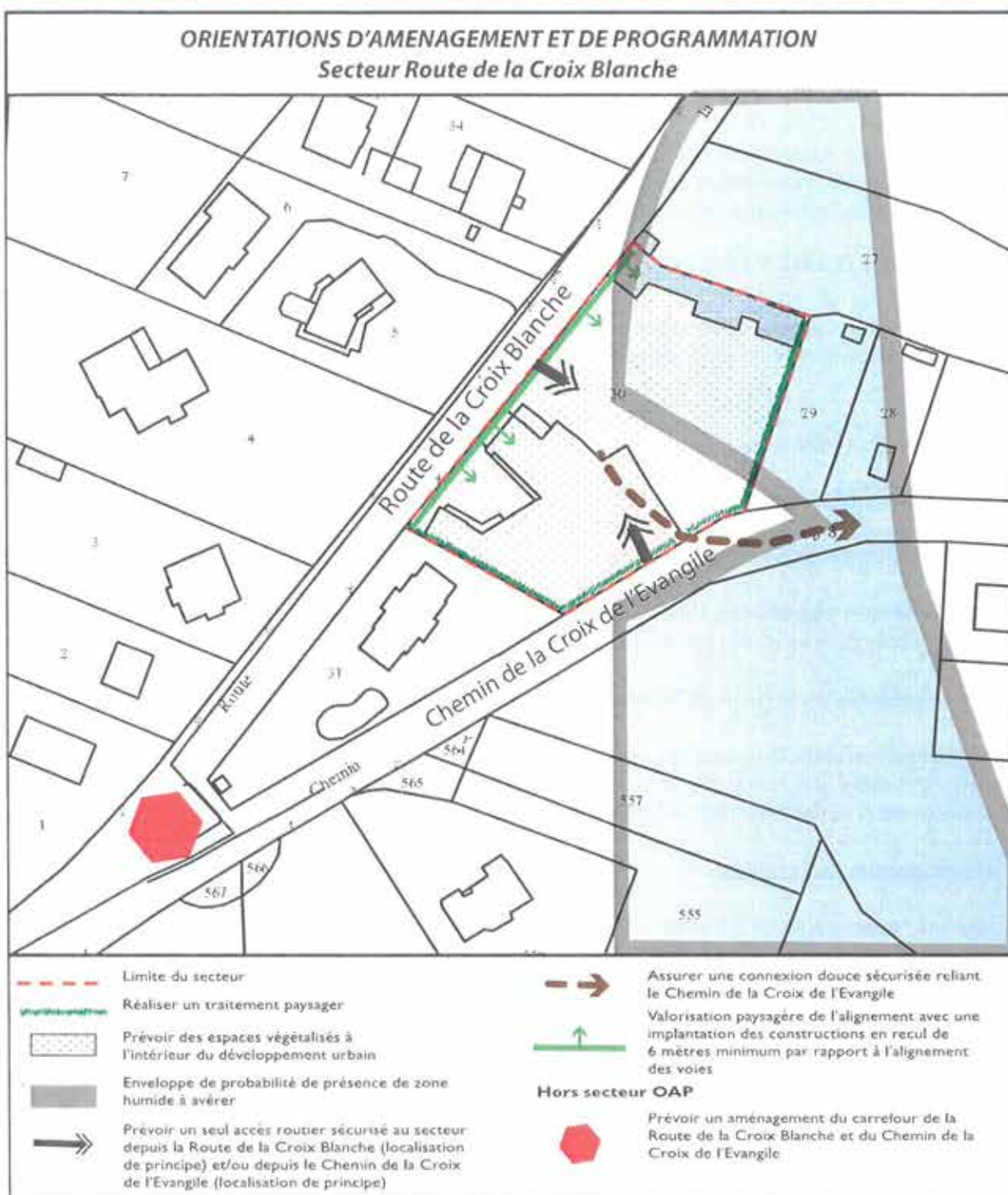


PIECE JOINTE N°1 AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 09/07/2021



PIECE JOINTE N°1 AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 09/07/2021





VI. SECTEUR «ROUTE DE LA CROIX BLANCHE»

A. LOCALISATION

Le secteur « Route de la Croix Blanche » est localisé sur le plateau d'Andilly, en lisière du secteur boisé en cours d'intégration à l'Espace Naturel Sensible. Ce secteur, urbanisé actuellement, s'étend sur environ 0,3 hectares. Dans une optique de renouvellement urbain, cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels.

B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation;
- Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Vérifier au préalable si une partie de la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

Déplacements et accessibilité

- Assurer une connexion douce du secteur au Chemin de la Croix de l'Evangile fin de faciliter et d'encourager les déplacements doux sur la commune ;
- Prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur depuis la Route de la Croix Blanche (localisation de principe) et/ou depuis le Chemin de la Croix de l'Evangile (localisation de principe) afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties;
- Hors du secteur de l'OAP, prévoir un aménagement du carrefour de la Route de la Croix Blanche et du Chemin de la Croix de l'Evangile.
- Réaliser une étude de circulation afin que le raccordement aux voiries existantes soit le plus adapté.

Cadre de vie, qualité urbaine

- Réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long de la route de la Croix Blanche afin de préserver sa qualité urbaine, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur le secteur «Route de la Croix Blanche» :

- Une densité d'environ 40 logements/ha doit être respectée.

PIECE JOINTE N°1 AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 09/07/2021



PIECE JOINTE N°1 AUX OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 09/07/2021



Valérie Rigollet

De: virginie Tremolieres <vtremolieres@gmail.com>
Envoyé: vendredi 9 juillet 2021 08:49
À: revisionplu; Manu Ipad Face Time
Objet: Retour « à l'attention de Mme Sokil »

Bonjour,

Le 3 juillet 2021 à 21h32, mon conjoint Emmanuel Fisseux vous a envoyé un mail ayant pour sujet : À l'attention de Mme Sokil. A ce jour, et comme tous les précédents mails que nous vous avons envoyé nous n'avons eu aucun retour de votre part, alors que nous vous en avons évidemment demandé.

Il est très important pour nous d'avoir des réponses à nos questions. Si ce n'était pas le cas nous ne prendrions pas le temps de vous écrire.

Nous aimerions que nos requêtes soient inscrites dans le registre de l'enquête publique afin qu'il y ait une trace écrite.

Merci de bien vouloir me confirmer la prise en note de nos requêtes

Cordialement

Mr Fisseux Emmanuel et Mme Trémolières Virginie
40 allée de l'orée du bois-Andilly

Envoyé de mon iPhone