

[Note : ceci est le résultat d'un scan+ocr d'un document papier. Les sauts de page ont été respectés.]

Tribunal administratif de Versailles

Département des Hauts de Seine

Commune de CHATILLON

Arrêté municipal du 11 décembre 2009

Enquête publique

Du lundi 18 janvier 2010 au samedi 20 février 2010 inclus.

ayant pour objet la

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête n° E09 000 175/78 - Commissaire enquêteur : Valérie BERNARD

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

1.1 Préambule

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de CHATILLON.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision n° E09 000 175/78 de Madame le président du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, Monsieur le Maire de CHATILLON.

Mais qu'est ce qu'un commissaire-enquêteur? Quel est son rôle au cours du déroulement d'une enquête publique?

Le commissaire-enquêteur est un collaborateur occasionnel de l'État, qui a été choisi sur une liste d'aptitudes départementale révisée annuellement. La loi 83-630 du 12 juillet 1983, dite Loi BOUCHARDEAU, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, précise par ailleurs que: « ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ». Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, un Tribunal Administratif, garantissent l'indépendance totale du commissaire-enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

Quelles sont les aptitudes exigées de la part des commissaires-enquêteurs?

La loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret, l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire-enquêteur. L'article 7 du décret n° 98-622 du 20 juillet 1998, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D. 123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers: « vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire-enquêteur.

Le commissaire enquêteur est-il un expert?

Il n'est pas nécessaire qu'il le soit, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire-enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité

sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Le commissaire-enquêteur est-il un juriste?

Il n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est, et reste, du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire-enquêteur de dire le droit, mais simplement, de dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser l'exercice de cette activité. S'agissant notamment de l'avis que doit exprimer le commissaire-enquêteur, l'arrêt du Conseil d'État du 27 février 1970 (Chenu) est très clair sur ce point: « considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire-enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête ». C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire-enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire-enquêteur après en avoir longuement délibéré, rend, in-fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1.2 Objet de l'enquête

Enquête publique relative à la modification du PLU de CHATILLON.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

Le projet de modification concerne un PLU, approuvé le 4 juillet 2007.

Le projet doit notamment prendre en compte:

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 123-1 et R123-1 à R123-25,
- la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU,
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994,
- L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi SRU, puis par la loi du 2 juillet 2003, dispose que la modification peut avoir lieu à condition qu'elle

- "ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances (. . .). "
- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D

Comme aucune des modifications demandées au PLU de CHATILLON ne nécessite de réduire un espace boisé classé, ni ne comporte de risque de nuisances, le projet à l'enquête est une simple modification du PLU.

1.4 Description sommaire du projet

Depuis l'approbation le 4 juillet 2007 de son PLU, la ville de Châtillon a, d'une part approfondi le projet « cœur de ville ». et d'autre part, choisi un secteur pour renforcer le secteur tertiaire, dans le respect des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Ces choix plus précis conduisent aujourd'hui à la nécessaire adaptation du PLU. La ville a pensé judicieux de profiter de cette modification du PLU pour y intégrer:

- les évolutions constatées dans la liste des bénéficiaires des emplacements réservés
- quelques ajustements dans la rédaction de certaines règles et définitions qui se sont révélées difficilement applicables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'occupations des sols

La modification du PLU est rendue nécessaire pour :

1. améliorer l'intégration du projet « cœur de ville» dans son environnementale
2. renforcer l'orientation tertiaire de l'ilot délimité par l'avenue de la République, la rue Perrotin, la rue de Chartres et la coulée verte en modifiant certaines règles applicables dans ce secteur
3. améliorer l'application et la compréhension du règlement lors de l'étude des permis de construire

1.5 Principales modifications apportées

Il est apparu en conséquence nécessaire d'apporter quelques corrections au règlement et au document graphique.

Ces modifications se rapportent à trois des documents composant le PLU, à savoir :

- Modifications apportées au règlement dont la création d'une nouvelle zone: UBb
- Modifications apportées au document graphique (plans d'alignement approuvés, plan de zonage)
- Mise à jour des annexes concernant quelques définitions et les emplacements réservés

1.5.1 Les modifications relatives au projet "Cœur de Ville"

1.5.1.1 Modifications apportées au règlement

Article UA 7 :

Une précision est apportée à l'article UA 7.1 relatif à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou futures en secteur UAd uniquement: la règle est modifiée pour permettre certains retraits de façades en élévation au dessus du rez-de-chaussée situé en limite séparative. Cette modification a pour objet de permettre une transition harmonieuse avec les constructions mitoyennes dont la hauteur est plus basse que celle autorisée dans le secteur.

Article UA 10 :

Pour permettre une harmonisation des hauteurs sur l'ensemble du secteur 2 dans la zone UAd, la hauteur maximale est fixée par référence à celle du bâtiment existant situé 10 rue Gabriel Péri, soit 16m à l'égout du toit et 21 m au faîtage (R + 6).

Il en est de même pour ce qui concerne le secteur 2 de la zone UAa (secteur situé à l'angle de la rue Gabriel Péri et de l'impasse Barbusse), plus particulièrement destiné à recevoir des logements sociaux avec création d'une crèche à rez-de-chaussée.

En vue d'assurer d'une part un meilleur épannelage avec les constructions faisant face sur l'avenue de Verdun d'une part, et, d'autre part, une meilleure "présentation" de l'îlot dit de la Poste sur le rond point du 8 mai 1945 à l'angle de l'avenue Gabriel Péri et du boulevard de la Liberté, un même secteur 3 est délimité au document graphique pour ces deux îlots, dans lequel la hauteur maximale autorisée est fixée à 24 m au faîtage, soit R+7.

En vue d'assurer également d'une part un meilleur épannelage avec les séquences de barres d'habitation de grande hauteur existantes, et d'autre part une meilleure "présentation" de l'îlot sur le rond-point du 8 mai 1945, un secteur 1 est délimité à l'angle de l'avenue de Verdun et du boulevard de Vanves dans lequel la hauteur maximum autorisée est fixée à 35m, soit R+10.

1.5.1.2 Modifications apportées à la délimitation des secteurs dans le document graphique

Le périmètre du secteur UAd est étendu à deux parcelles situées en secteur 1 et secteur 3 sur le rond-point du 8 mai 1945 afin de permettre une uniformisation des autres règles

Nota: L'ensemble de ces modifications a pour objet d'une part d'organiser les transitions des séquences de bâtiments avec les bâtiments existants plus haut ou plus bas, en utilisant notamment les dégagements offerts par les largeurs conséquentes des voies et des places en zone UAd et de permettre la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics (crèche) en zone UAa, dans des secteurs où l'environnement immédiat le permet.

1.5.2 Modifications relatives à l'îlot délimité par l'avenue de la République, le boulevard de la Liberté, la rue Perrotin, la rue de Chartres et la coulée verte

Cet îlot est compris dans la zone UB qui correspond aux secteurs où la mixité des fonctions est recherchée entre habitat (de type collectif et individuel) et activités, essentiellement de type tertiaire. Les commerces, services et équipements collectifs y sont également autorisés de manière à renforcer cette diversité des fonctions.

Cette zone comprend déjà une subdivision, la zone UBa créée sur la zone d'activités des Arues situé à l'Est de la Commune, et le secteur des Hauts Savarts situé en limite d'emprise ferroviaire. Le règlement de cette zone diffère de la zone UB aux articles 7, 10 et 14.

Une nouvelle zone UBb est délimitée, par prélèvement sur la zone UBa, dans la zone d'activités des Arues. Cette zone doit être requalifiée en vue de permettre l'accueil de bâtiments à destination tertiaire.

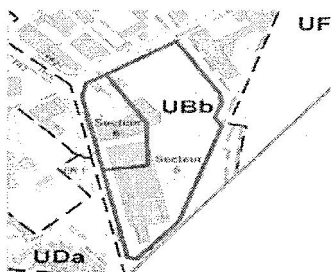
Dans la nouvelle zone UBb, les règles diffèrent aux articles 6, 7, 8, 10, 11 et 14. pour permettre l'accueil de bâtiments à destination tertiaire répondant à des normes environnementales très élevées. Cette zone est elle-même décomposée en deux secteurs :

- le secteur 6, voisin des secteurs résidentiels de la commune et dont les règles sont très proches de celles du secteur UBa ;
- le secteur 5, proche des emprises ferroviaires, dont les règles permettent l'édification d'immeubles de bureaux de grande taille, dans la mesure où les dégagements sur ces emprises ferroviaires le permettent

Les règles spécifiques applicables à la zone UBb sont les suivantes :

- pour l'article 6, en secteur 5, il n'est pas nécessaire, étant donnée la typologie des constructions, d'imposer une implantation à l'alignement ou avec un recul maximal de 5 mètres. " est souhaitable de laisser la possibilité d'implanter les immeubles en recul (article UB 6.1.2) ;
- pour l'article 7, la règle de distance aux limites séparatives ne diffère que pour le secteur 5. L'organisation urbaine recherchée pour cette destination tertiaire conduit à modifier la règle (distance au moins égale au tiers de la hauteur en tout point du bâtiment avec un minimum de 3 m, article UB 7.1 A ;
- pour l'article 8 en secteur 5, le même objectif conduit à modifier la règle de la même manière qu'à l'article 7 (art. UB 8.1.2) ;
- pour l'article 10 en secteur 5, la règle est modifiée pour permettre l'accueil de bâtiments relativement hauts:
 - l'article UB 10.1.2 applicable aux hauteurs relatives en fonction de la largeur des voies impose une hauteur égale à la largeur de la voie + 4 m ($H = L + 4$). Cette règle ne sera pas applicable face aux emprises ferroviaires,
 - l'article UB 10.2.2 applicable aux hauteurs maximales dans la zone impose une hauteur limitée à 33 m au sommet de l'acrotère, hors édicules, installations, techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes,

- pour l'article 11, la hauteur totale des clôtures est portée à 3 mètres, tout en limitant la partie pleine à 1,50 m, en raison des impératifs de sécurité spécifiques aux ensembles tertiaires susceptibles d'être accueillis dans la zone.
- pour l'article 14, le COS est porté à 3 pour permettre la densification recherchée. Cette augmentation de la densité est parfaitement admissible dans le secteur considéré en limite d'importantes emprises ferroviaires, de sorte qu'aucune nuisance ne peut en résulter pour le voisinage ; en outre, elle répond aux préconisations supra-communales de densification dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.



1.5.3 Modifications et ajustements apportés au règlement, aux annexes et aux documents graphiques

Il s'agit des rectifications, mises à jour et améliorations ponctuelles qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement, au document graphique et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme, pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document.

Une liste récapitulative figure dans le tableau "avant/après" des modifications du dossier d'enquête.

1.5.3.1 Règlement

En zones : UA, UB, UD, UF et UL :

A l'article 4 relatif à la collecte des ordures ménagères, la simple recommandation au PLU alinéa 4.4. est supprimée pour devenir une obligation.

En zones UA, UB, UD et UF

A l'article 10 relatif aux hauteurs des bâtiments, l'erreur matérielle affectant cet article 10 est supprimée (remplacement de "... installations techniques des cheminées..." par "installations techniques, cheminée...")

En zones UA, UB et UD :

L'article 12 comprend un alinéa 12.1.1. prévoyant que les normes des places de stationnement seront les suivantes :

- Longueur: 5 m
- largeur: 2,50 m
- dégagement: 5 m à l'exception des maisons individuelles qui seront dispensées de la réalisation de ce dégagement.

il est ajouté un 2° alinéa à l'alinéa 12.103. prévoyant que pour les extensions ou surélévations de maisons individuelles, le nombre de places réglementaires résultant de l'application du ratio entre la surface hors œuvre nette de la construction et la surface réservée aux emplacements de stationnement sera ramené à l'entier inférieur.

A l'article 13 relatif aux espaces verts, il est ajouté un "Nota" précisant que les normes relatives aux surfaces d'espaces verts ne seront pas exigées pour les équipements scolaires (enseignement supérieur, primaire, secondaire et maternelle).

En zone UA uniquement,

A l'article UA-10 relatif aux hauteurs des bâtiments :

Alinéa 10.1.2. traitant de la hauteur relative, il est précisé qu'à l'angle des îlots délimités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la la voie la plus large sur une distance de 20 m maximum à compter, selon les cas :

- de l'alignement sur voie publique
- ou de la limite d'emprise de la voie privée

Alinéa 10.1.3, une règle spécifique devenue inutile est supprimé.

Alinéa 10.2.1. traitant de la hauteur maximale est rectifié pour exclure explicitement tous les édifices en toiture, dont les cheminées

En zone UB uniquement,

A l'article UB-2 dressant la liste des ouvrages et constructions notamment autorisées dans la zone, Il est ajouté à la liste des installations classées notamment autorisées les installations nécessaires à la climatisation et au refroidissement des constructions.

Cette précision est nécessaire en accompagnement de certaines destinations, notamment de bureaux et activités, susceptibles d'être accueillies en zone UB.

A l'article UB-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, à l'article UB-7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'article UB-10, relatif à la hauteur des constructions, à l'article UB-11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, à l'article UB-14 relatif à la densité des constructions, une distinction est apportée en fonction des zones pour tenir compte de la création d'une zoné UBb divisée en 2 secteurs, 5 et 6.

L'erreur matérielle affectant l'alinéa UB-7.1.1.2. relatif à l'implantation des constructions dans une bande de 30 m au droit de voies dont la largeur est supérieure à 9 m, est rectifiée (remplacement à son emplacement exact du "*a) façades comportant des baies principales*")

Le COS affecté aux zones UB et UBa reste inchangé: le COS global est fixé à 1,60. Pour les logements, il est limité à 1 en zone UB et à 0,5 en zone Uba.

Toutefois, en application de l'article L 128-1 du code de l'Urbanisme dont les dispositions ont été rendues applicables par décision du Conseil Municipal du 19 décembre 2007, ce COS est

porté respectivement à 1,05 en zone UB et 0,52 en zone UBa pour les constructions à usage d'habitations répondant aux critères de performance énergétique.

En zone UBb, le COS global est fixé à 3, dont 0,5 affecté au logement pour tenir compte de la mixité Habitat/Emploi.

En zone UD uniquement,

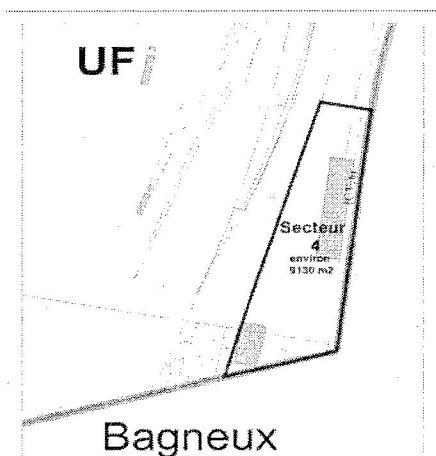
A l'article UD-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'erreur matérielle de rédaction affectant cet article est rectifiée comme suit :

"Les terrains situés à l'angle de deux voies supporteront (au lieu de "pourront supporter") un alignement nouveau"... (le reste est inchangé)

A l'article UD-14 relatif à la densité des constructions, est ajouté un alinéa 14.3 prévoyant qu'en application de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme dont les dispositions ont été rendues applicables par décision du Conseil Municipal du 19 décembre 2007, le COS est porté respectivement à 0,84 en zone UDa et 0,60 en zone UDb pour les constructions à usage d'habitations répondant aux critères de performance énergétique.

En zone UF uniquement,

A l'article UF-10 relatif à la hauteur des constructions, est inséré un alinéa 10.2.2. aux termes duquel, dans un secteur délimité au document graphique annexé au règlement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, hors édicules, installations, techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes.



1.5.3.2 Annexes

A l'annexe-1, relative aux définitions, sont apportées les précisions et modifications suivantes :

- Définition du terrain :

Le terrain est une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles cadastrales attenantes formant une unité foncière servant d'assiette à un projet pour lequel une demande d'autorisation d'utilisation du sol ou une déclaration préalable ou encore un projet d'aménagement sont déposés en mairie, Ce terrain peut être constitué de parcelles appartenant à des propriétaires différents qui déposent conjointement une demande d'autorisation ou une déclaration en mairie.

- Définition de la surface de nivellement :

La surface de nivellement d'un terrain est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (cote exprimée en nombres entiers de mètres d'après le nivellement général de la France), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1,00 m de hauteur chacun, établis à partir et au dessus des droites horizontales joignant les points de même cote ronde pris **sur le périmètre du terrain (au lieu de "périmètre de l'îlot")**, au niveau du trottoir, ou à défaut au niveau du sol de la voie.

L'annexe relative au calcul des places de stationnement en cas d'extension des bâtiments à usage d'habitation est supprimée.

A l'annexe-2, relative aux emplacements réservés, est intégré au titre des emplacements réservés au profit de la commune l'emplacement réservé initialement affecté au département ou à la RATP:

- n°15 : Avenue de la Division Leclerc (RD 129 AL entre l'impasse Hoche et le 16, avenue de la Division Leclerc. Élargissement à 20 m (sur une superficie limitée à 4.400 m² environ), nécessaire à la desserte du centre de Châtillon.

Aux plans d'alignement approuvés (PAA), est intégré au titre des plans d'alignement communaux:

- n°8: 26 à 42 rue de Fontenay (anciennement RD 129). Plan d'alignement approuvé le 28 mars 1947. Élargissement à 16 m.

1.5.3.3 Plan de zonage

Une rectification d'une erreur matérielle est apportée à la parcelle AE 63, sise 20 à 28, villa des Paroseaux est reclassée dans son intégralité en zone UAa.

Une rectification mineure est apportée au plan de zonage pour une meilleure requalification du Cœur de Ville en fonction de l'objectif d'intégration du projet "Cœur de Ville" :

- les parcelles U 112 et 98 sises à l'angle du 7, boulevard de Vanves et du 4, avenue de Verdun actuellement en UAa et UAb sont reclassées en zone UAd.
- les parcelles J 112 et 113 sises à l'angle du 1 à 3, rue Gabriel Péri et du 2 à 4, boulevard de la Liberté, actuellement en UAb sont reclassées en zone UAd.

La Délimitation d'une nouvelle zone UBb en fonction de l'orientation tertiaire affectée à l'îlot République / Liberté / Chartres / Perrotin / Coulée verte est créée.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande de la commune de CHATILLON, le président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 27 juillet 2009 (référence E09 000 175/78) Valérie BERNARD, ingénieur-conseil, comme commissaire enquêteur (annexe 1),

2.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Selon l'arrêté municipal n° 01-09 du 11 décembre 2009 (annexe 2), l'enquête s'est déroulée pendant une durée de 34 jours, à compter du lundi 18 janvier 2010 et jusqu'au samedi 20 février 2010 inclus, avec mise à disposition des pièces du dossier et du registre d'enquête à la mairie de CHATILLON, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au Service Urbanisme de la mairie de Châtillon, 1, place de la libération, 92320 CHATILLON.

1. Jeudi 21 janvier 2010 de 9h00 à 12h00
2. Jeudi 28 janvier 2010 de 16h30 à 19h30
3. Samedi 6 février 2010 de 9h00 à 12h00
4. Samedi 20 février 2010 de 9h00 à 12h45 au lieu de 12h00

2.3 Publicité de l'enquête

L'avis au public annonçant l'enquête a fait l'objet des affichages réglementaires, avant le début et pendant toute la durée de celle-ci, sur la commune de CHATILLON.

Une annonce légale d'avis d'enquête, reprenant les principales modalités de l'arrêté municipal, a été publiée à 2 reprises, dans les journaux suivants (la loi impose que l'avis paraisse dans deux publications locales ou régionales 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et à nouveau dans les 8 premiers jours de celles-ci) :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
Le Parisien Édition des Hauts-de-Seine	Jeudi 31 décembre 2009	Mardi 19 janvier 2010
La Croix	Mercredi 30 décembre 2009	Vendredi 22 janvier 2010

Les dates de parution sont dans les périodes exigées par la loi (au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours), et les pages comportant l'avis sont jointes en annexe 3.

2.4 Documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête m'a été remis lors de la réunion préalable avec le Service Urbanisme qui s'est tenu à Châtillon le jeudi 17 décembre 2009 de 10h00 à 12h00. Ce dossier était composé des documents suivants (pour tous les documents modifiés, les suppressions étaient barrées et les ajouts surlignés) :

Pièce n°1	RAPPORT DE PRESENTATION, reprenant notamment l'objet et la justification des modifications apportées au PLU approuvé
Pièce n°2	PADD du PLU approuvé (à titre d'information)
Pièce n°3	REGLEMENT (avant et après modification)
Pièce n°4	PLAN DE ZONAGE modifié
Pièce n°5	ANNEXES : liste et plan d'alignements approuvés (PAA)
Pièce n°6	PIECES ADMINISTRATIVES <ul style="list-style-type: none">• Notice explicative Liste des Personnes Publiques auxquelles le projet de modification du PLU a été notifié Avis des personnes publiques émis et reçus avant le début de l'enquête publique

Les documents suivant ont été rajoutés, à titre d'information, et sur demande du Commissaire enquêteur:

- Avis d'enquête
- Arrête municipal na 01-09 du 11 décembre 2009 prescrivant cette présente enquête publique
- Copies des parutions presse de l'avis de la présente enquête

2.5 Clôture de l'enquête

Le 9ème registre d'enquête a été clos le samedi 20 février 2010 par le commissaire-enqueteur puis par Monsieur le député-maire de CHATILLON. Une réunion de clôture a eu lieu avec M. le Député-maire de Châtillon le jeudi 1er avril 2010 de 10h00 à 12h00.

2.6 Observations du public

À la clôture, les 9 (neuf) registres d'enquête comprenaient 120 observations (dont 4 pétitions représentant 373 personnes) et 5 lettres annexées, soit dans:

1. le registre n°1 : 24 observations et 2 lettres
2. le registre n°2 : 31 observations et 3 lettres.
3. le registre n°3 : 10 observations
4. le registre n°4 : 1 observation.
5. le registre n°5 : 7 observations (dont 1 pétitions signées par 28 personnes).
6. le registre n°6 : 22 observations (dont 3 pétitions signées par 345 personnes).
7. le registre n°7 : 7 observations.
8. le registre n°8 : 10 observations.
9. le registre n°9 : 8 observations.

2.7 Visites du site du projet et de ses environs

La dispersion des quartiers sujets à modification a nécessité 2 visites des lieux par le commissaire enquêteur, afin qu'il comprenne les enjeux urbains et la pertinence des modifications projetées au PLU, soit :

1. le jeudi 17 décembre 2009 de 9h00 à 10h00 pour le Centre ville
2. le mardi 19 janvier 2010 de 14h00 à 15h00 pour les secteurs 5 et 6.

2.8 Conclusion du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans un climat serein, sans incident mais avec une forte connotation politique, peut être due à la proximité des élections régionales.

Le public a été effectivement informé et il pouvait être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors des permanences.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

120 observations et 5 lettres ont été portées aux 9 registres. Elles ont été numérotées sur les registres par ordre chronologique.

9 personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur pour de simples renseignements sans laisser d'observations, satisfaites des renseignements recueillis.

A noter 21 avis entièrement favorables au projet, et au contraire, 56 avis totalement défavorables sur quelques points de la modification du PLU.

Ce grand nombre d'observations est certainement dû à l'approche des élections régionales, car beaucoup d'observations sont « politiciennes », critiquent tout et ne proposent rien de concret. Je m'abstiendrais donc d'y répondre.

Beaucoup d'observations sont redondantes, il s'agirait en fait d'une sorte de pétition (mêmes mots, mêmes arguments, mêmes lieux habitation).

Un certain nombre d'observations ne concerne pas directement la présente enquête, mais sont des commentaires concernant des problèmes personnels très particuliers, par contre les observations et remarques les plus nombreuses, et parfois très détaillées portent sur :

- polémique sur la procédure de modification elle-même
- les logements, sociaux et les équipements publics,
- la circulation et les transports,
- les aménagements de voirie et le stationnement
- la préservation de l'environnement et les espaces verts
- la protection par rapport aux nuisances surtout en ce qui concerne le projet d'implantation d'une crèche
- les modifications de zonage (hauteur des constructions surtout)
- les modifications d'articles du règlement

Observation: cette modification serait en fait une révision puisqu'elle induit une augmentation de la population donc des besoins nouveaux en équipements publics et des nuisances.

Réponse du commissaire enquêteur:

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi SRU, puis par la loi du 2 juillet 2003, dispose que la modification peut avoir lieu à condition que:

1. la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
2. ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection éditée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
3. et ne comporte pas de graves risques de nuisance

Les changements partiels et limités (eu égard à la superficie de la commune et à sa population) apportés par ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent aucun espace, zone ou protection visés à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme et ne comportent pas de graves risques de nuisance. La procédure de modification peut donc être employée.

Observation : cette modification n'a pas fait l'objet d'une concertation suffisante et le PADD n'est même pas en ligne sur le site internet de la ville.

Réponse du commissaire enquêteur :

Le Code de l'Urbanisme, ne prévoit pas de concertation pour une modification. Les obligations d'information du public ont été respectées (voir paragraphe consacré à ce thème). L'information via le site Internet de la ville est un supplément, et n'est absolument pas obligatoire. Je félicite la ville pour la mise en ligne du PLU, mais je lui recommande toutefois d'insérer le PADD sur son site Internet afin de compléter l'information sur le PLU. Le PADD est consultable à la mairie de Châtillon, au service Urbanisme.

Par contre, pour le projet « cœur de ville » lui-même, il y a eu concertation, un 2ème bilan a été voté par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2009 n°09 /2009. Un premier bilan de concertation avait été approuvé au Conseil Municipal du 30 mai 2008 .

Observation: Il ne faut pas densifier la ville, en construisant trop haut (secteurs 1,2 et 3). Cela entraîne des nuisances (manque de vue et soleil, augmentation de la population et du trafic routier). Il ne faut pas supprimer d'espaces verts.

Réponse du commissaire enquêteur :

Sur les secteurs 1 et 3, il s'agit d'une reconstitution de façade urbaine en entrée de ville plus structurée le long des axes majeurs, notamment l'avenue de Verdun et aussi du renforcement de la présentation du quartier sur les carrefours, notamment la place du 8 mai 1945. "s'avère également nécessaire de prendre en considération l'échelle des bâtiments existants pour recréer un épannelage cohérent, que ce soit à l'intérieur même de l'opération ou sur ses abords. Construire en R+6 comme proposé reviendrait à créer une « dent creuse » inesthétique. Quant au secteur 2, les immeubles situés juste derrière étant en R+10, il est malaisé de considérer que 16 mètres à l'égout est une hauteur trop élevée. Le projet ne prévoit

pas la suppression d'espace vert et encore moins d'espace vert protégé. Le SDRIF indique en outre la nécessité pour la petite couronne parisienne de se densifier.

Observation : Il faut élargir les trottoirs afin que les piétons, les personnes à mobilité réduite ainsi que les poussettes puissent passer en toute sécurité.

Réponse du commissaire enquêteur:

Il s'avère effectivement que certains trottoirs devraient être élargis, rue G. Péri par exemple. Je recommande à la ville de veiller à cet aspect des choses lors de la définition des projets eux-mêmes

Observation : La nouvelle zone UBb dévolue surtout au développement tertiaire ne serait pas compatible avec le PADD sur le plan géographique. De plus, les constructions seraient trop hautes, trop denses, trop éloignées des transports et les employés vont « saturer » le parc adjacent.

Réponse du commissaire enquêteur

Après étude du PADD et du plan de Châtillon, il me semble évident que la zone UBb fait partie du quartier situé le long des emprises SNCF.

Cela est donc compatible avec le PADD qui n'a pas à délimiter précisément chaque îlot concerné par cette orientation puisqu'il s'agit d'un document d'orientations générales.

La loi SRU a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La principale différence étant que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal. Il ne définit pas d'orientations particulières pour un terrain, un site, un quartier (c'est l'objet d'une autre pièce du PLU). La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Les hauteurs les plus élevées sont localisées face à des sites non résidentiels: voies ferrées, activités, ou face à des sites de logements très en recul.

Il est judicieux de placer à cet endroit, une zone d'activités, porteuse d'emplois tertiaires à Châtillon Les transports sont très proches. Les droits à construire sont suffisants pour attirer de grands sièges sociaux qui possèdent en règle générale des restaurants d'entreprise. Le pourcentage du personnel qui ira « manger des sandwiches » dans le parc adjacent ne sera certainement pas de nature à induire une « nuisance ».

Observation : La création d'une crèche dans l'impasse Henri Barbusse créerait trop de nuisances à ces actuels habitants. Idem pour la création de logements sociaux.

Réponse du commissaire enquêteur

Beaucoup d'observations ont dénoncé le manque d'équipements publics de la ville. Là, une véritable fronde s'élève contre la création d'une crèche pourtant nécessaire voire indispensable. Toute augmentation de population par création de nouvelles habitations intensifie le besoin en places de crèches; j'ai noté cependant, qu'une proportion non

négligeable des ces observations mentionnait une présence déjà longue dans ce quartier. Les bébés sont nécessaires à toute société, et la création de crèches ou d'écoles est d'utilité publique. Je félicite donc la commune pour ce projet de création de crèche. Les horaires de dépose et de reprise des bébés sont larges et il ne saurait y avoir un afflux massif de véhicules pour se faire.

Quant aux logements sociaux, ils sont indispensables, et eux-aussi d'utilité publique. Il est judicieux de les placer en plein centre ville afin que leurs habitants puissent se déplacer sans véhicules personnels. De plus, ces terrains déjà propriété de la Ville ou d'un office HLM local ils permettront de ne pas recourir à des expropriations toujours douloureuses.

Observation : En zones UA, UB et UD, la modification envisage, pour harmoniser les dimensions des places de stationnement avec celles applicables en matière de construction, notamment la norme AFNOR NF 91-120 applicable aux parkings privés; de préciser que les normes applicables à l'intérieur des parkings seront les suivantes:

1. Longueur: 5 m
2. Largeur: 2,50 m
3. Dégagement: 5 m

Et que, compte tenu de l'exiguïté des parcelles en zone pavillonnaire, il est proposé de ne plus appliquer la norme de dégagement aux maisons individuelles, dès l'instant que, pour ces dernières, la largeur de la voie de desserte peut être utilisée pour effectuer les manœuvres nécessaires. Or, à Châtillon, il existe des sentes de 3 mètres de large, donc il n'est pas possible de pouvoir construire son garage en limite séparative sans dégagement.

Réponse du commissaire enquêteur

Effectivement, si aucun dégagement n'est imposé pour les zones pavillonnaires, cela aboutira à des places de stationnement inutilisables. Donc afin d'observer les normes et directives applicables sur ce sujet, je demande à la ville de modifier ce point afin qu'un dégagement total de 5 mètres soit respecté, donc si la largeur de la voie est inférieure à 5 mètres, il faudra compléter le dégagement d'autant. Ex : si la sente mesure 3 mètres, le dégagement de 5 mètres sera composé des 3 mètres de la sente, plus de 2 mètres à prendre sur la parcelle privée.

4 Avis des personnes publiques associées

Les Personnes Publiques suivantes se sont vues notifier ce projet de modification de PLU de Châtillon :

1. Préfecture des Hauts de Seine
2. DDE du des Hauts de Seine
3. Chambre des Métiers du 92
4. Conseil régional d'Ile de France
5. Conseil général des Hauts de Seine
6. Chambre de commerce et de l'industrie de Paris-Hauts de Seine
7. Syndicat des transports d'Ile de France
8. Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France
9. Président de la communauté de communes Châtillon-Montrouge
10. Commune de Montrouge
11. Commune de Malakoff
12. Commune de Bagneux
13. Commune de Fontenay-aux-Roses
14. Commune de Clamart
15. Association Sud Environnementale
16. SNCF
17. Syndicat des eaux d'Ile de France
18. Architecte des bâtiments de France
19. RATP
20. Inspection générale des carrières
21. Réseau Ferré de France
22. ERDF

Aucun courrier de réponse n'a été reçu avant le début de l'enquête d'après la Mairie de Châtillon.

Fait à Courbevoie, le mardi 4 mai 2010

Le commissaire enquêteur, Valérie BERANRD

(Signature)

Modification du PLU - CHATILLON

Tribunal administratif de Versailles

Département des Hauts de Seine

Commune de CHATILLON

Arrêté municipal du 11 décembre 2009

Enquête publique

Du lundi 18 janvier 2010 au samedi 20 février 2010 inclus.

ayant pour objet la

Modification du Plan Local d'Urbanisme

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête n° E09 000175/78 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur, Valérie BERNARD

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Objet de l'enquête

Enquête relative à la modification du PLU de CHATILLON.

2 Cadre juridique

Divers Codes régissent ce type d'enquêtes:

- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-10, L 123-13 et R123-19.
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat.
- Le code de l'environnement et notamment le livre 1 titre II « Information et participation des citoyens ».
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, notamment au sujet de la désignation du commissaire enquêteur et à la tenue d'une réunion publique.
- Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983.

3 Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande de la commune de CHATILLON, le président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 27 juillet 2009 (référence E09 000 175/78) Valérie BERNARD, ingénieur-conseil, comme commissaire enquêteur (annexe 1).

4 Organisation et déroulement de l'enquête

Selon l'arrêté municipal n° 01-09 du 11 décembre 2009 (annexe 2), l'enquête s'est déroulée pendant une durée de 34 jours, à compter du lundi 18 janvier 2010 et jusqu'au samedi 20 février 2010 inclus, avec mise à disposition des pièces du dossier et du registre d'enquête à la mairie de CHATILLON, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au Service Urbanisme de la mairie de Châtillon, 1, place de la libération, 92320 CHATILLON.

1. Jeudi 21 janvier 2010 de 9h00 à 12h00
2. Jeudi 28 janvier 2010 de 16h30 à 19h30
3. Samedi 6 février 2010 de 9h00 à 12h00
4. Samedi 20 février 2010 de 9h00 à 12h45 au lieu de 12h00

5 Publicité de l'enquête

L'avis au public annonçant l'enquête a fait l'objet des affichages réglementaires, avant le début et pendant toute la durée de celle-ci, sur la commune de CHATILLON.

Une annonce légale d'avis d'enquête, reprenant les principales modalités de l'arrêté municipal, a été publiée à 2 reprises, dans les journaux suivants (la loi impose que l'avis paraisse dans deux publications locales ou régionales 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et à nouveau dans les 8 premiers jours de celles-ci) :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
Le Parisien Édition des Hauts-de-Seine	Jeudi 31 décembre 2009	Mardi 19 janvier 2010
La Croix	Mercredi 30 décembre 2009	Vendredi 22 janvier 2010

Les dates de parution sont dans les périodes exigées par la loi (au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours), et les pages comportant l'avis sont jointes en annexe 3.

6 Bilan des observations

Compte-tenu :

- que le commissaire-enquêteur a examiné attentivement les 56 observations défavorables souvent longuement développées contestant parfois fortement le projet soumis à l'enquête
- qu'à l'issue de cet examen, le commissaire-enquêteur a considéré que ces observations présentaient un caractère d'opposition parfois partisan,

Le commissaire-enquêteur estime que l'élaboration d'un P.L.U ne vise pas une adhésion unanime.

Le commissaire-enquêteur a également noté une vingtaine d'avis totalement favorable au présent projet.

Les autres observations particulières du public portées au registre ou faites par lettres, ainsi que les avis des personnes publiques associées, ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLU, soumis à l'enquête.

De plus, le commissaire-enquêteur considère que les dispositions du projet figurant dans le dossier sont bien en cohérence avec les objectifs contenus dans le PADD.

7 Avis motivé du Commissaire-enquêteur

Le travail du Commissaire-enquêteur repose:

1. Sur l'analyse et la qualité du projet présenté par la commune, analyse établie à partir des documents soumis à l'enquête,
2. Sur la lecture des avis des personnes publiques consultées dans le cadre de l'enquête.

3. Enfin sur les observations du public.

Sur le fond, le commissaire-enquêteur motive son avis final par les fondamentaux suivants:

- Le public a été dûment averti de la présente enquête tant par voie d'affichage, que par insertion dans la presse, conformément à la loi
- Le public a pu s'exprimer librement, oralement ou par écrit, sur le registre d'enquête, et a pu consulter le dossier d'enquête durant toute la durée de l'enquête
- La législation s'appliquant à ce type d'enquêtes a été respectée.
- Les modifications du PLU présentées ici **ne portent aucunement atteinte à l'économie générale** de ce dernier et vont effectivement dans le sens de **l'intérêt général**, et :
 - la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole de terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
 - la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances

Pour toutes ces raisons,

- Après avoir constaté toutes les mesures légales et complémentaires d'information du public,
- Après avoir procédé à l'examen du dossier,
- Après avoir effectué des visites des sites concernés par la modification du PLU et de leurs alentours,
- Après avoir assuré les permanences en mairie aux heures et aux jours fixés par l'arrêté municipal n° 01-09 du 11 décembre 2009 (annexe 2)

Le commissaire enquêteur émet un :

Avis favorable

à la modification du PLU de CHATILLON

avec une (1) réserve et une (1) recommandation

Réserve:

Elle concerne, en zones UA, UB et UD, la modification envisagée, pour harmoniser les dimensions des places de stationnement avec celles applicables en matière de construction, notamment la norme AFNOR NF 91-120 applicable aux parkings privés; de préciser que les normes applicables à l'intérieur des parkings seront les suivantes:

1. Longueur: 5 m
2. Largeur: 2,50 m
3. Dégagement: 5 m

Et que, compte tenu de l'exiguïté des parcelles en zone pavillonnaire, il est proposé de ne plus appliquer la norme de dégagement aux maisons individuelles, dès l'instant que, pour ces dernières, la largeur de la voie de desserte peut être utilisée pour effectuer les manœuvres nécessaires. Or, à Châtillon, il existe des sentes de 3 mètres de large, donc il n'est pas possible de pouvoir construire son garage en limite séparative sans dégagement.

Effectivement, si aucun dégagement n'est imposé pour les zones pavillonnaires, cela aboutira à des places de stationnement inutilisables. Donc afin d'observer les normes et directives applicables sur ce sujet, ma seule réserve porte sur ce point, je demande donc à la ville de modifier ce point afin qu'un dégagement total de 5 mètres soit respecté, ainsi, si la largeur de la voie est inférieure à 5 mètres, il faudra compléter le dégagement d'autant. Ex : si la sente mesure 3 mètres, le dégagement de 5 mètres sera composé des 3 mètres de la sente, plus de 2 mètres à prendre sur la parcelle privée.

Recommandation:

Veiller à ce que la largeur des trottoirs assure la sécurité de tous et en particulier des enfants, personnes à mobilité réduite et poussettes.

Je précise, enfin, que j'ai rédigé ces conclusions et avis en toute indépendance.

Fait à Courbevoie, le mardi 4 mai 2010

Le commissaire enquêteur, Valérie BERNARD

(Signature)