



R.E.N.A.R.D.

Rassemblement pour l'Étude de la Nature et l'Aménagement de Roissy-en-Brie et son District
Association loi 1901 créée le 24 novembre 1978, siège en Mairie 77680 Roissy-en-Brie
Agréée de Jeunesse et d'Éducation Populaire sous le n° 77 JEP 03 302 R 88
Agréée de protection de l'environnement pour la Région Ile-de-France (article L.141-1 du Code de l'Environnement)
Habilité à prendre part au débat sur l'environnement pour la Région Ile-de-France dans le cadre d'instances consultatives (article L.141-3 du Code de l'Environnement)

v. réf. :
n. réf. : F:\RENARD\Communes\Vigneux-sur-Seine\PLU\Modification-2015\REP-Modif-PLU-Vigneux-2015-10-07.docx

Roissy le 7 octobre 2015

Monsieur Pierre NICOL
Commissaire-enquêteur
En Mairie de Vigneux-sur-Seine
75 rue Pierre Marin

91270 VIGNEUX-SUR-SEINE

☎ : **01 69 83 56 00**

☎ : **01 69 40 86 63**

monsieurlemaire@vigneux91.fr

le 7/10/2015
P.Y. NICOL

Objet : Réponse à l'enquête publique relative au projet de modification du PLU¹ de Vigneux-sur-Seine

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Vous savez que nous n'avons eu que tardivement le dossier de cette enquête publique. Cette situation nous paraît être de nature à vicier la procédure de cette enquête publique.

Nous y répondrons néanmoins en souhaitant pouvoir compléter cette réponse dans la quinzaine qui suivra la clôture cette enquête pour tenter de palier au retard de cette communication.

1. Les anomalies du PLU approuvé

Mais l'examen attentif du dossier du PLU approuvé nous démontre que celui-ci doit, pour le parc de Rouvres au moins, résulter d'erreurs importantes, probablement des problèmes de transmission et de prise en compte de fichiers informatiques.

En effet, le PLU de Vigneux-sur-Seine affirme être compatible avec le SDRIF². Mais le SDRIF a été approuvé le 27 décembre 2013. Il commande de préserver les espaces naturels et boisés. Le PLU doit être compatible avec le SDRIF, c'est-à-dire que le PLU ne peut pas faire le contraire. Le SDRIF ne mentionne pas à l'endroit du parc de Rouvres d'espace d'urbanisation nouvelle. Le parc de Rouvres est

¹ Plan Local d'Urbanisme

² Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

un parc de château, très majoritairement boisé d'espèces forestières pour 3,2 ha actuellement et d'une contenance totale d'environ 4,5 ha actuellement.

Bien que non représentée sur la carte du SDRIF les boisements du parc de Rouvres doivent être protégés au titre des bois et forêts que le SDRIF commande de protéger, comme le précise le guide de lecture du SDRIF (Orientations Règlementaires, page 13). Puis, les mêmes orientations règlementaires précisent (page 24) :

Ces orientations règlementaires précisent que : « *la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces... boisés, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.* ».

Les orientations règlementaires du SDRIF précisent, page 40, comme doivent être utilisés les documents du SDRIF : « *Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplacat 14 [] sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à ... 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.*

Par conséquent il est normal que les boisements du parc de Rouvres n'apparaissent sur la carte CDGT³ du SDRIF, ce qui ne dispense par le PLU de l'obligation de préserver les boisements existants pour pouvoir être compatible avec le SDRIF.

Ajoutons que puisqu'il n'existe pas d'espace d'urbanisation nouvelle sur le parc de Rouvres sur la carte du CDGT, aucune urbanisation n'y est possible.

Il était donc nécessaire de placer la majeure partie du parc de Rouvres en zone N, avec une protection par une trame espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du CU⁴.

C'est du reste ce qui avait été fait dans le projet de PLU arrêté (notre pièce jointe n° 3). Mais lors de l'enquête publique le parc de Rouvres a été placé – on ne comprend pas bien pourquoi ni comment - en zone UBd, et une infime partie des arbres n'a plus été protégée que par les dispositions de l'article L123-1-5 7°. Protection parfaitement illusoire et d'ailleurs inapplicables ici.

2. Les incohérences dans le PLU

D'autre part le PLU renferme des incohérences internes importantes qui le fragilisent fortement. C'est ainsi que la page 135 du rapport de présentation indique que le parc de Rouvres est en zone N (comme il se devrait), alors que le plan de zonage le place en zone UBd. De plus le règlement indique que : « *Les constructions et aménagement devront respecter l'Orientation d'Aménagement n° 1* ». Il n'existe pas ce type de document dans le PLU pour la zone UBd, par conséquent le règlement est inapplicable.

³ Carte de Destination Générale du Territoire

⁴ Code de l'Urbanisme



3. Les incohérences internes de l'article 13 de la zone UBd

De plus l'article 13 du règlement de la zone nous semble inapplicable. Il dit que : « *Les éléments protégés au titre de la loi paysage⁵ sont repérés aux plans. Tous travaux ayant pour objet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable... Les arbres concernés doivent être préservés...* ».

Autrement dit si on veut *modifier [couper ?]* un arbre il faut demander l'autorisation préalable qui ne peut qu'être refusée !

4. Le permis de construire dans le parc de Rouvres

Pourtant le permis de construire n° 091.657.13.1.0022 a été délivré le 17 octobre 2013, pour plus de 9.000 m² de SP dans ce parc protégé par le SDRIF.

Il est très probable qu'une erreur informatique ait substitué par mégarde le plan de zonage avec un plan modifié plaçant inopinément le parc de Rouvres en zone UBd, notamment.

Mais M. le Maire s'est aperçu de toutes ces anomalies, en a certainement informé le bénéficiaire et a rapporté le permis à la demande du bénéficiaire le 14 février 2014, comme il l'a annoncé dans une lettre distribuée dans la commune (notre pièce jointe n° 1).

5. Contre-proposition

Compte-tenu de tout ce qui est expliqué ci-dessus nous proposons qu'à l'occasion de cette modification le parc de Rouvres soit replacé en zone N et en EBC, comme il l'était lors de l'arrêt du PLU.

6. Les autres modifications envisagées

6.1. La hauteur des constructions

Il semble y avoir confusion dans la définition des hauteurs. Certains croquis mentionnent 45° alors que le texte est parfois modifié et prévoir 40°. Le recul se réfère à une pente de 45°.

La hauteur des constructions ne peut pas être calculée par rapport à un niveau d'eau lors d'une inondation, mais seulement par rapport au sol naturel avant la construction, comme il ressort des dispositions des articles définissant le contenu du projet architectural.

6.2. Orientation d'aménagement n° 1

Cette orientation est citée deux fois pour deux endroits différents, dont le parc de Rouvres. Elle ne peut pas s'appliquer au parc de Rouvres. La page 20 du règlement est donc à corriger en ce qu'elle mentionne que cette orientation s'applique en zone UBd.

6.3. La loi paysage

Cette loi de 1993 est citée à de nombreuses reprises alors qu'elle a été codifiée dans le code de l'urbanisme depuis longtemps. Il faut plutôt donner la référence des articles du code de l'urbanisme dans lesquels elle a été transcrite (et qui viennent encore de changer).

⁵ Il s'agit en fait de la loi 93-24, du 8 janvier 1993, ce qui est visé en réalité ici c'est l'article L123-1-5 7°, devenu maintenant l'article L123-1-5 III 2°



6.4. Les services publics

Il est parfaitement anormal d'exonérer de tout ou partie des dispositions réglementaires les constructions destinées à des services publics.

Cette exonération est beaucoup trop générale. Il faut sans doute viser exclusivement les armoires électriques ou de télécommunication ou de petits équipements tels que les abris bus.

6.5. Les articles 13, les plantations

La définition des arbres de haute tige donnée dans le glossaire est parfaitement incorrecte. Un arbre est de haute tige parce qu'il est d'une espèce de haute tige, pas parce qu'il a atteint une hauteur de 1,8 m.

Par exemple un chêne est de haute tige dès sa germination, même si il n'atteint 1,8 m de hauteur sous les ramifications qu'un vingtaine d'années plus tard. Les règles de plantations nous semblent souffrir d'incohérences entre l'obligation de préserver les arbres et celle de pouvoir en supprimer certains.

6.6. Le PIG

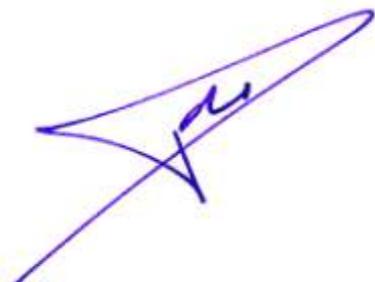
Le PLU mentionne un PIG inscrit au SDIF de 1994. Etant donné que le SDIF de 1994 a été remplacé par le SDRIF le 27 décembre 2013, il n'y a plus lieu de se référer à cet ancien document. De plus le code de l'urbanisme prévoit qu'un PIG est valable trois ans (article R121-4 du CU), celui de 1994 est aujourd'hui caduc. Il n'y a donc plus lieu de le citer ni de le prendre en compte. Par conséquent l'emplacement réservé correspondant doit être supprimé.

7. Conclusions

Le projet de modification doit être sérieusement amendé et complété avant de pouvoir être approuvé.

Nous souhaitons vous rencontrer après la clôture de l'enquête publique pour préciser et détailler les points à reprendre.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, nous vous prions de croire, **Monsieur le Commissaire-Enquêteur**, en l'expression de nos meilleures salutations.



Le Président, Philippe ROY

Pièces jointes :

1. Lettre du maire, du 13 février 2014, informant le public du retrait du permis de construire n° 091.657.13.1.0022, dans le parc de Rouvres ;
2. Arrêté accordant le permis de construire concerné ;
3. Extrait du plan du PLU arrêté le 27 février 2012.



Serge POINSOT

Vigneux pour Vous!

ELECTIONS MUNICIPALES 23 & 30 MARS 2014

Vigneux, le 13 février 2014

PARC DE LA RESIDENCE RETRAITE DU CINEMA : PARTIR SUR DE NOUVELLES BASES, LOIN DES POLEMQUES POLITICIENNES ET DES CALOMNIES ELECTORALISTES

Chère Madame, Cher Monsieur,

Il y a quelques semaines, plusieurs riverains m'ont interpellé sur les aménagements à venir sur une partie du parc appartenant à la Résidence Retraite du Cinéma et du Spectacle, rue Gaston Grinbaum.

J'ai parfaitement entendu les inquiétudes des riverains directement concernés par cette opération.

Je le comprends d'autant plus que la communication a été insuffisante de la part de tous les acteurs concernés. Et la Municipalité prend, en toute conscience, sa part de responsabilité.

Avec Nicolas Dupont-Aignan, après avoir pris le temps d'échanger sur tous les aspects du dossier, nous sommes tombés d'accord pour que se dessine une nouvelle solution, plus équilibrée, entre les impératifs de la Résidence Retraite et les préoccupations légitimes des habitants du quartier.

Vous le savez maintenant, les responsables de la Résidence Retraite du Cinéma ont souhaité, avec le soutien de la Municipalité, du Conseil général de l'Essonne et de notre député, Nicolas Dupont-Aignan, réaliser une importante extension et rénovation des bâtiments existants permettant, dans un tout nouvel équipement, d'accueillir dans les meilleures conditions les malades d'Alzheimer.

Alors qu'ils ne pouvaient mener à bien le projet sur leurs seuls fonds propres, les responsables de la Résidence Retraite ont été contraints de vendre une partie de leur parc à un promoteur afin d'obtenir le montant nécessaire au financement total de ce projet (16 millions d'euros) et ce malgré la subvention du Conseil Général de l'Essonne, à hauteur de 3,5 millions d'euros. Et le projet actuel du promoteur fait débat.

Aussi, ai-je exigé et obtenu du promoteur le retrait pur et simple du permis de construire, afin de repartir sur de nouvelles bases, en reconsidérant le volume et l'implantation du projet, et ce, loin des polémiques politiciennes et des calomnies électoralistes.

Je ne céderai évidemment rien à ce quateron d'opposants politiques si régulièrement désavoué à chaque scrutin : je déplore simplement qu'ils aient, sans scrupules, menti à certains riverains et tenté de les instrumentaliser.

La haine ne fait pas un responsable politique, les règlements de compte personnels ne font pas un programme électoral et les mensonges, même répétés cent fois, ne font pas une vérité. On ne peut afficher un mépris aussi flagrant et caricatural pour des projets d'utilité publique.

Je rappelle que la maladie d'Alzheimer est une grande cause nationale et que nous avons le devoir de tout mettre en œuvre pour favoriser, sur notre ville, la création de structures accompagnant les personnes qui sont frappées par cette maladie.

La Municipalité, le Conseil Général, les services de l'Etat et notre député soutiennent depuis plusieurs années le projet d'extension de la Résidence Retraite du Cinéma et du Spectacle : nous le mènerons à bien.

Plus que jamais, le cœur à l'ouvrage!
Serge Poinsot

**MAIRIE
VIGNEUX-SUR-SEINE**

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 06/05/2013 – Complétée le		N° PC 091 657 13 1 0022
Par :	SAS France Pierre 2	Surfaces de plancher : 9987.98 m ²
Demeurant à :	Z.I des Gravieres – 6/12 Rue des Prés de l'Hôpital 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	
Représenté par :	Monsieur DE SOUSA Antonio	Destination : habitation
Pour :	* Nouvelle construction	
Sur un terrain sis à :	Rues du Potager et de la Source AM 515	

Le Maire de Vigneux-sur-Seine :

Vu la demande de permis de construire susvisée portant sur une résidence de cinq bâtiments de type R + 3 sur du stationnement en sous-sol et 178 logements,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,
Vu le nouveau Plan Local d'Urbanisme adopté par délibération du conseil municipal en date du 25/09/2012,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres en date du 02/07/2013, dont copie ci-jointe,
Vu l'avis assorti de prescriptions de la Lyonnaise des Eaux en date du 23/05/2013, dont copie ci-jointe,
Vu l'avis réputé sans observation de la DRAC d'Ile-de-France, service d'Archéologie préventive, consultée le 06/05/2013, dont copie ci-annexée,
Vu la nouvelle Réglementation Thermique 2012 applicable depuis le 01/01/2013,
Vu le projet d'acte notarié établi par Maîtres PERRIN et FERRE, notaires à Athis-Mons, contenant constitution de servitude entre le propriétaire et le pétitionnaire, dont copie ci-annexée,
Vu l'avis favorable de la DDT, service « Environnement », bureau de l'Eau, en date du 30/09/2013, attestant l'absence de zone humide, dont copie ci-annexée,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'ERDF en date du 11/06/2013, dont copie ci-jointe,
Vu l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme et l'article L. 342-11 du Code de l'énergie,
Vu la nécessité de procéder à des travaux de raccordement au réseau existant pour alimenter le projet en énergie électrique,

..... ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée ;

ARTICLE 2 : La puissance de raccordement du projet estimée par ERDF est de 1068 kVA triphasé ; la prise en charge de la contribution relative à l'extension hors du terrain d'assiette de l'opération sera supportée par le bénéficiaire conformément à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme et à l'article L. 342-11 du Code de l'énergie ; il appartiendra au maître d'ouvrage de créer un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération ; le pétitionnaire devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation ;

ARTICLE 3 : Le pétitionnaire devra mettre en œuvre l'ensemble des prescriptions formulées par le S.Y.A.G.E dans son avis ci-annexé ; en particulier, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé sur un sous-sol argileux avec un aléa fort qui peut être à l'origine de sinistres lorsque s'alternent des périodes humides et de sécheresse (phénomène retrait/gonflement) ; un plan d'assainissement EU/EP devra être transmis au SYAGE par le maître d'ouvrage dans les plus brefs délais ;

ARTICLE 4 : Le mur de clôture existant sur rue en meulrières sera reconstruit ; les arbres à hautes tiges existants seront soit conservés soit remplacés conformément au plan masse annexé ;

ARTICLE 5 : Le pétitionnaire se rapprochera des services techniques municipaux s'agissant des débouchés sur les deux voies (bateaux) ;

ARTICLE 6 : Le pétitionnaire devra s'acquitter auprès du S.Y.A.G.E du montant de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C) prévue à l'article L. 1331-7 du Code de la Santé publique et conformément à la délibération du comité syndical du 19/06/2012 ;

ARTICLE 7 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement instituée par la délibération n° 11-273 du conseil municipal de Vigneux-sur-Seine en date du 28/11/2011 ; le taux est fixé à 5% pour la part communale ; la surface taxable déclarée par le pétitionnaire est de 11175,48 m².

VIGNEUX-SUR-SEINE, le :
 Le Maire,
Serge POINSOT

17 OCT. 2013



