

Joël RIVAULT

Sainte G nevi ve des Bois, le 14 novembre 2022

Commissaire enquêteur

rivault.joel@gmail.com

0643466808

Objet : Rapport d'enquête relatif à la modification N 1 du PLU de Vaugrigneuse

Références :

-article R123-18 du code de l'environnement

-décision n  E22000064/78 du TA de Versailles du 25 juillet 2022

-arrêté n  29-2022 du Maire de Vaugrigneuse du 28 juillet 2022

-réponse de la commune au procès-verbal de synthèse en date du 8 novembre 2022

Annexe :

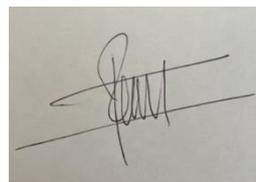
Rapport et avis motivé

Madame le Maire,

J'ai l'honneur de vous remettre en pièce jointe mon rapport relatif à l'enquête publique sur le projet de modification N 1 du PLU de votre commune pour lequel j' mets un avis favorable.

Je me permets de vous préciser que, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la Présidente du Tribunal Administratif ou un conseiller qu'elle délègue, peut, dans un délai de quinze jours à compter de la réception du rapport, intervenir auprès du commissaire enquêteur pour qu'il complète ses conclusions lorsqu'il est constaté une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure.

Restant à votre disposition pour toute question complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.



Copie   :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

Annexe

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
VAUGRIGNEUSE**

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête réalisée du 1^{er} au 30 septembre 2022 par
M. Joël RIVAULT Commissaire-enquêteur

PARTIE I

1 GENERALITES

page 4

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

page 15

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

page 16

4 SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPONSES DE LA COMMUNE

page 20

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE

page 32

PARTIE II

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

page 44

PARTIE III

PIECES JOINTES AU DOSSIER D'ENQUETE

PARTIE I

1 GENERALITES

11 Cadre général du projet 11.1 La commune de Vaugrigneuse 11.2 Cadre juridique de l'enquête

12 Le projet de modification du PLU

13 Liste des pièces jointes au dossier

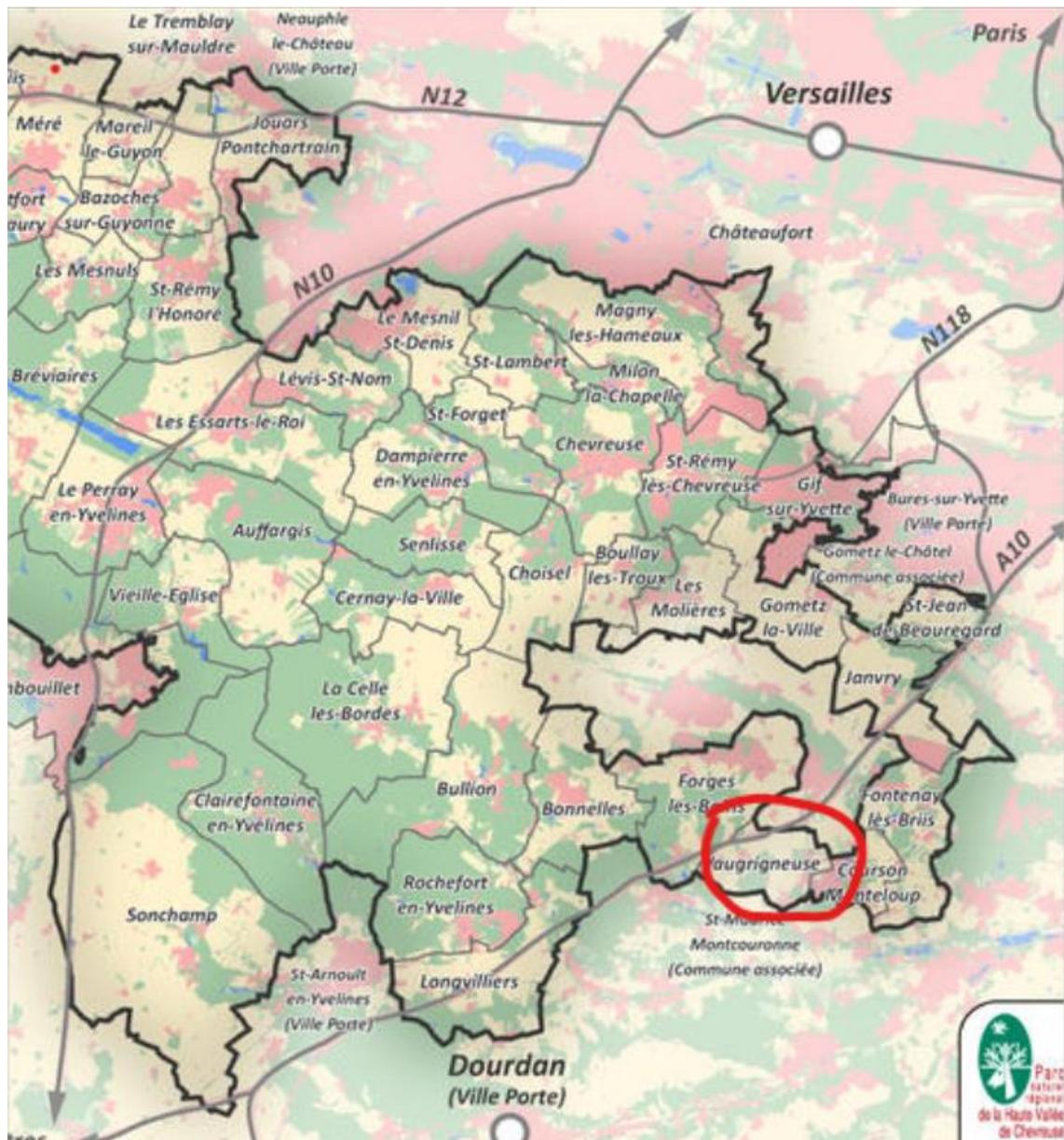
11 Cadre Général du Projet

Le Présent rapport a pour objet l'enquête publique concernant la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vaugrigneuse (91640) qui a eu lieu du 1^{er} au 30 septembre 2022.

11. 1 La commune de Vaugrigneuse

Située dans l'arrondissement de Palaiseau, Vaugrigneuse fait partie de la Communauté de communes du Pays de Limours (CCPL).

Elle se trouve à environ 35 km au sud de Paris, dans la région naturelle du Hurepoix, sur les franges du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dont elle est une des communes membres.



Son territoire d'un peu plus de 600 hectares, bordé tout au nord par l'A10 et la ligne TGV Paris-Bordeaux, est composé à plus de 80 % d'espaces agricoles et naturels ; il est arrosé par la rivière Prédécelle et comporte quelques mares et étangs dont la Mare au chevaux dans le hameau de la Fontaine Cosson.

Comptant environ 1350 habitants, Vaigrigneuse comprend un centre bourg avec des bâtiments anciens dont une église du XVème siècle ainsi qu'un château du XVIIème (site de réceptions), centre-bourg entouré de zones résidentielles.

2 hameaux sont implantés en dehors du village : La Fontaine aux Cossons au sud et Machery, à environ 3 kilomètres à l'ouest.



Vaugrigneuse est une commune plutôt étendue, boisée et au cadre de vie agréable. Elle compte essentiellement des résidences individuelles, de superficies variées mais qui sont dans l'ensemble plutôt espacées les unes des autres. On peut toutefois observer sporadiquement quelques habitations très rapprochées entre elles, ce qui peut paraître assez surprenant pour un village à caractère rural.

L'agriculture y reste présente (4 entreprises agricoles) mais aucun commerce permanent n'y est implanté, la commune disposant d'une épicerie participative et d'un distributeur de pains.

Dans la partie ouest (hameau Machery), une zone d'activités (ZAC) comprend une vingtaine de petites et moyennes entreprises.

La population active de Vaugrigneuse travaille essentiellement au sud et à l'ouest de l'Île de France.



Entrée ouest



Centre bourg



Zone artisanale hameau de Machery



Entrée Nord

11.2 Cadre juridique de l'enquête

Basé sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé par le conseil municipal de Vaugrigneuse le 29 novembre 2013.

En 2022, la commune a décidé de procéder à des modifications, notamment concernant des points de règlement ainsi qu'une opération d'aménagement et programmation (OAP) prévue au PLU.

En conséquence et conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, elle a engagé une procédure de modification du PLU, procédure donnant lieu à une enquête publique, en conformité avec l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la commune a adressé son projet à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) qui a indiqué en retour que « la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Vaugrigneuse, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale » (décision N° MRAE DKIF -2022-087- du 16/06/2022). Ce document est consultable en Pièce Jointe N°5.

Le projet de PLU a également été soumis à un certain nombre de personnes publiques associées (PPA) dont les avis sont joints au dossier.

12 Le projet de modification du PLU (dossier en P.J. 3)

12.1 Motivations ; 12.2 Ce qui ne change pas ; 12.3 les trois domaines objets de modification

12.1 Motivations de cette modification

Elles ont été exposées par Madame Thérèse BLANCHIER, Maire, lors de la réunion publique du 2 septembre 2022, en début d'enquête (PV en P.J. 4) :

« ...Rappelant que la municipalité a à cœur le développement harmonieux de la commune, (Madame le Maire) indique que le Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur date de 2013 et que des aspects de son règlement doivent être revus, suite à des anomalies ou dérives constatées.

La commune souhaite en particulier mieux maîtriser la densification, au vu notamment de certains programmes de construction qui n'apparaissent pas satisfaisants.

Il s'agit également de travailler sur la perméabilisation en fixant des prescriptions permettant d'intégrer les problématiques liées à la nappe phréatique très proche à Vaugrigneuse

La commune veut aussi protéger son patrimoine aussi bien naturel que bâti, tout en précisant que seules les zones urbaines font l'objet de modifications ; les zones agricoles, les zones naturelles de même que les parties boisées ne sont pas concernées...

...L'idée est d'essayer de mieux maîtriser la pression foncière qui va augmentant, et pas seulement à Vaugrigneuse, éviter « l'explosion » de constructions dans le centre et dans les terrains avoisinants et qui entraîne de nombreuses problématiques : voirie, d'eau potable, écoles...

La commune veut pouvoir choisir son rythme de développement et non le subir...».

12 2 Ce qui ne change pas par rapport au PLU 2013

Les 3 grandes orientations définies dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé par la commune en 2013, sont inchangées et restent la base du PLU :

1 PRESERVER LE CADRE DE VIE

-protéger les espaces naturels ; préserver l'identité agricole ; préserver l'identité et la qualité du village.

2 CONFORTER LES DYNAMIQUES COMMUNALES

-maitriser l'évolution urbaine et développer un parc de logements adaptés ; favoriser une diversité du parc de logements adaptée aux parcours résidentiels et phaser dans le temps ; adapter les services publics et les équipements ; renforcer le dynamisme économique du territoire.

3 TENDRE VERS UNE VILLE DURABLE ET FONCTIONNELLE

-mettre en place un schéma de déplacements adapté et innovant ; sensibiliser les habitants.

12 3 Les trois domaines que le projet vise à modifier :

12 31 Modification 1 : 50 points de règlement revus ou ajoutés

-modification de règles existantes (ex. : limites d'implantations, normes d'empreinte au sol des constructions, redéfinition de la notion d'espaces végétalisés, ...)

-ou ajout de nouvelles prescriptions (ex. : règles d'implantation des piscines, infiltration des eaux pluviales, ...)

Ces modifications visent à édicter des prescriptions plus précises, souvent plus strictes et laissant moins de liberté d'interprétation dans leur application.

Elles sont présentées dans la partie 1 du dossier de modification du PLU soumis à l'enquête publique (P.J. 4) : « Exposé des motifs des changements apportés par la modification » .

Cette partie est structurée en 5 chapitres dans lesquels sont expliqués précisément et justifiés les différents points de règlement faisant l'objet de modifications :

1 MAITRISE DE LA DENSIFICATION URBAINE

-revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions -ajouter les définitions « constructions voisines et extensions » -revoir la définition d'emprises publiques -revoir la définition de constructions annexes et abris légers -revoir la définition de constructions principales -création de la définition de piscines et prescription de règles d'implantation des piscines -revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions -création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes -préciser la notion de cour commune -modification des règles d'implantation des constructions sur une même propriété -précision sur les règles d'application du PLU dans un lotissement -revoir les règles de hauteur -revoir l'empreinte au sol des constructions urbaines -re délimitation de limites de zones.

2 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

-modification de la notion d'espace végétalisé - modification des exigences en termes d'espaces perméables - préciser les dispositions pour les espaces boisés -renforcer la protection des espaces paysagers -imposer l'infiltration des eaux pluviales

3 DIMENSION PATRIMONIALE

-compléter les dispositions des éléments bâtis remarquables à protéger

4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

-ajuster les règles d'aspect extérieur

5 AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

-interdire les places commandées autoriser le commerce dans les zones d'équipements mutualiser les accès en cas de division foncière - interdire les affouillements et exhaussements du sol en zone U1 et UL -revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions en zone A -augmenter la superficie des entrepôts en zone A.

Méthodologie de présentation des modifications :

Chaque point du règlement faisant l'objet d'une modification ou d'un ajout comprend :

- sa rédaction actuelle dans le PLU en vigueur,
- en couleur rouge la nouvelle rédaction envisagée,
- le cas échéant un croquis explicatif
- les justifications de la modification.

Exemple ci-dessous : création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 m.
- aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

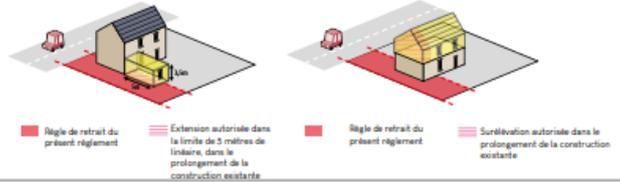
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 m.
- ~~aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.~~
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m et une hauteur de 3,50 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain et les terrains riverains du projet (absence d'ombre portée significative ou de création de vues directes). Les surélévations sont également permises dans le respect des règles des hauteurs maximales fixées, elles mêmes ajustées à la baisse par la présente procédure de modification du PLU.

Exemple de présentation de modification d'un point du règlement du PLU

L'ensemble de ces modifications est reporté en rouge dans la partie 3 « Règlement modifié » (exemple de rédaction du PLU modifié ci-dessous).

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité
- Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès devront être mutualisés.

VOIRIE

- ~~• Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.~~
- ~~• Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.~~
- ~~• Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.~~
- ~~• Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.~~
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Exemple de présentation du règlement du PLU modifié

12.22 Modification 2 : suppression d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) prévue au PLU 2013.

Sur 4 OAP « logements » prévues au PLU 2013,

3 sont maintenues : OAP 1 Secteur de la Besace (environ 80 logements prévus) ; OAP 2 Zone urbaine de Machery (environ 6 logements) ; OAP 3 Entrée de Bourg Nord (environ 4 logements).

L'OAP 4 (Entrée est de Machery-environ 4 logements) est supprimée car jugée par la commune comme n'ayant plus d'intérêt : une construction y a été autorisée sans tenir compte des orientations prévues par l'OAP, rendant difficile l'aménagement prévu initialement par l'OAP.

12.23 Modification 3 : deux aménagements au plan de zonage dont l'un n'est pas sans conséquences pour les propriétaires de terrain concernés.

Aménagement 1 : « dé densification » d'un petit secteur en zone à urbaniser

Dans le hameau de Machery, une petite zone d'environ 400m² anciennement classée en UG (centre-bourg autorisant la plus forte densité de construction) est reclassée en UH (zone résidentielle avec une densité moindre permise) au motif que le secteur concerné s'apparente davantage à un secteur résidentiel qu'à un quartier de centre bourg.

Aménagement 2 (plus impactant) : création de nouveaux espaces inconstructibles en zones à urbaniser

Dans le PLU de 2013, le Plan de zonage inclue « des espaces paysagers à maintenir au titre de l'article L123-1-57 du code de l'urbanisme » ; ce sont des sites caractérisés par la présence d'espaces naturels, boisés, constituant des poumons verts, d'arbres remarquables ou d'anciens vergers à préserver.

Ces espaces paysagers à maintenir sont situés en **zone A ou N, non constructibles**.

Dans le projet de modification du PLU, viennent s'ajouter 7 nouveaux « espaces paysagers à maintenir », lesquels sont localisés **dans leur totalité en zone UH, donc théoriquement constructible**.

Or les nouvelles prescriptions du PLU modifié confirment que **ces 7 espaces concernés en zone UH ne sont plus constructibles** (cf. Ci-dessous).

13 Liste des pièces jointes au dossier

Pièce 1 : Rapport du commissaire enquêteur

Pièce 2 : PV de synthèse des observations du commissaire enquêteur et réponses de la commune

Pièce 3 : Projet de modification N°1 du PLU de Vaugrigneuse

Pièce 4 : Procès-verbal de la réunion publique du 2 septembre 2022 19 heures

Pièce 5 : Avis des Personnes Publiques Associées

Pièce 6 : Contributions du public

Pièce 7 : Décision de nomination du commissaire enquêteur

Pièce 8 : Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Pièce 9 : Publicité et affichage de l'enquête publique

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

La désignation de Monsieur Joël RIVAULT comme commissaire enquêteur a été prescrite par la décision N° E22000064/78 signée par Madame Christine GRENIER, Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles le 15 juillet 2022 (cf. P.J. 7).

L'organisation de la présente enquête a fait l'objet d'une réunion préparatoire entre la commune de Vaugrigneuse et le commissaire enquêteur le 28 juillet 2022.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté N° 29-2022 signé par Madame Thérèse BLANCIER, Maire de la commune, le 28 juillet 2022 (cf. P.J. 8).

Une visite de la commune par le commissaire enquêteur a eu lieu le 30 août 2022 après-midi en compagnie de Madame Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse.

En matière de publicité, conformément à la réglementation, la commune a diligenté 2 parutions dans « Le Républicain de l'Essonne » les 11 août et 1^{er} septembre 22 et dans « le Parisien » les 11 août et 2 septembre 2022 (cf. P.J. 9).

L'information de la population a fait l'objet de panneaux d'affichage réglementaires en plusieurs endroits de la commune et d'une communication sur le site Internet de la commune ainsi que sur les panneaux d'affichage lumineux (cf. P.J. 9).

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est tenue du 1^{er} au 30 septembre 2022.

Réunion publique

Une réunion d'information sur le projet de modification du PLU a été organisée en début d'enquête le 2 septembre 2022 de 19 à 21 heures dans la salle communale. Environ 30 personnes étaient présentes (Procès-verbal en P. J. 4).

Permanences

4 permanences ont été organisées en mairie de Vaugrigneuse aux dates suivantes :

1. Samedi 3 septembre de 09 heures à 12 heures
2. Jeudi 8 septembre de 16 heures à 19 heures
3. Jeudi 15 septembre 23 mars de 16 heures à 19 heures
4. Samedi 24 septembre de 9 heures à 12 heures.

Les conditions matérielles de ces permanences et de l'accueil du public ont été très satisfaisantes.

Il est toutefois à regretter que les numéros des parcelles ne soient pas reportés sur le plan de zonage du dossier de modification mis à disposition du public. Ce manque peut compliquer la bonne appréhension de questions individuelles portant sur une parcelle précise.

Comptabilisation des observations

Le public pouvait déposer ses observations

directement sur le registre papier,

en adressant un courrier écrit au commissaire enquêteur,

en envoyant un courriel à l'adresse enquete-publique-4150@registre-dematerialise.fr,

en déposant une observation sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/4150> .

35 contributions ont été déposées et 33 observations effectuées¹, certaines sous plusieurs formes par une même personne.

¹ 2 personnes ont signalé par écrit leur passage sur le lieu de l'enquête sans effectuer d'observations.

Récapitulatif

Forme	NOM	Total
Annotation sur registre électronique	RIBOUS FRIBOURG Anonyme AGRAZ DEMESTER RAPIN DOUGERE GUILLEMARD M. Anonyme LEROY GUILLEMARD M. POSS SOYER GUILLEMARD J.F.	13
Courrier électronique	YVON YVON	2
Annotation sur registre papier	SAUVAGEOT PIRES DEMESTER BIANVET	14

	LEFEBVRE LE GALLO Ch. DAMARS REAULT SALVA LOUISE SOYER-BIANVET-HOUDIN LECOMTE LE GALLO D. BOUDIN	
Courrier écrit	MASSON GUERRY GUILLEMARD M. GUILLEMARD M. GUILLEMARD M. RAPIN	6
Total		35

Entretiens menés pour l'enquête publique

24 juillet après midi : entretien téléphonique avec Mme Mélanie FAUCONNIER, Bureau Planification Nord, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne. Objet : problématique de création de logements.

23 août matin : entretien téléphonique avec M. Serge MENDES, Bureau d'études Espace Ville. Objet : demandes de précisions sur le projet.

5 septembre après midi : entretiens téléphoniques avec un agent du Syndicat de l'Orge et un agent du SAGE PAPI Orge-Yvette (M. Aurélien PONCE). Objet : problématique de la gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

15 septembre après-midi : entretien avec Mme Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse. Objet : demandes de précisions sur le projet.

Visite complémentaire

27 septembre après-midi : visite des sites concernés par les « espaces paysagers à maintenir » en zone UH faisant l'objet de 8 observations négatives du public.

Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 30 septembre 2022. Mention en a été portée par le commissaire enquêteur sur le cahier de registre d'enquête publique.

Elle a donné lieu à un procès-verbal de synthèse des observations adressé par le commissaire enquêteur le 14 octobre 2022 auquel la commune a répondu par un mémoire réponse le 8 novembre.

Ce procès-verbal complété par les réponses de la commune est consultable en P.J. 2.

4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET REPONSES DE LA COMMUNE

41 Résumé 42 Points suscitant l'approbation 43 Suggestions d'amélioration du projet de modification de PLU 44 Demande particulière 45 Réserves

Sur 29 PPA interrogées, 8 ont émis un avis (cf. tableau en PJ. 5) :

1. Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix
2. Autorité régionale de santé (ARS)
3. Chambre régionale d'agriculture d'île de France
4. Commission locale de l'eau (CLE) du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette.
5. Direction départementale des territoires (DDT) Essonne
6. Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE)
7. Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
8. Syndicat de l'Orge

Les avis des PPA dans leur intégralité font l'objet de la P.J. 5.

41 Résumé

L'avis des PPA est majoritairement positif.

La Chambre d'agriculture, l'ARS et la MRAE sont favorables sans restriction, le Syndicat de l'Orge et de la CLE du SAGE favorables avec des suggestions de compléments aux points du règlement du PLU, s'agissant des problématiques aquatiques.

RTE formule une demande particulière concernant la prise en compte de ses infrastructures.

L'Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix souhaite que la commune aille plus loin dans sa démarche au profit de la préservation de l'environnement.

Seule la DDE 91 émet des réserves sur la capacité de la commune à remplir ses objectifs de création de logements, du fait de son souhait de réduire la densification dans les zones à urbaniser.

42 Points suscitant l'approbation

Bonne prise en compte par la commune des enjeux environnementaux (ARS, Chambre d'agriculture, MRAE, Syndicat de l'orge).

La MRAE considère que les principaux enjeux environnementaux du territoire, liés notamment aux patrimoines naturels, paysager et bâti, aux risques d'inondation et de mouvements de terrains, aux pollutions sonores et atmosphériques, sont bien identifiés et pris en compte,

Volonté de maîtrise de la densification ainsi de protection du patrimoine naturel et bâti,

La MRAE estime que les évolutions du PLU sont nombreuses, mais d'ampleur modérée, qu'elles concernent essentiellement les secteurs déjà urbanisés.

Démarche de clarification du règlement du PLU et d'introduction de nouvelles règles, notamment sur les constructions et leurs abords et accès.

Pour la MRAE, cette démarche va dans le sens d'une meilleure préservation des enjeux environnementaux du territoire communal, en cohérence avec les orientations du PADD.

Absence d'impact négatif sur l'activité agricole (Chambre d'agriculture)

Considérant la **nature des modifications envisagées**, l'ARS émet un avis favorable à ce projet de modification du PLU.

Le Syndicat de l'Orge note positivement **l'actualisation juridique des protections des espaces paysagers à maintenir, des arbres remarquables et zones humides.**

La CLE du SAGE souligne **l'engagement de la commune pour favoriser la gestion des eaux pluviales par infiltration** et confirme la **compatibilité du PLU avec le SAGE.**

43 Suggestions d'amélioration du projet

42.1 Problématiques de l'eau ; 42.2 Règlement

43.1 Suggestions concernant les problématiques de l'eau

A Projet de la commune

a) Les modifications proposées par la commune visent à augmenter la surface des espaces perméables afin de faciliter une plus grande infiltration des eaux pluviales.

Elle propose de modifier un article du règlement (U4) en vue d'imposer l'infiltration des eaux pluviales et fixe l'objectif suivant : d'abord infiltrer et à défaut rejeter avec un début de fuite limité dans les réseaux.

B Suggestions des PPA et réponses de la commune

La MRAe ainsi que l'ARS notent positivement la modification des règles relatives à la pleine terre et la perméabilité des sols, l'actualisation de la définition de « l'espace vert de pleine terre » et le rehaussement du seuil minimum réglementaire d'espace vert de pleine terre à préserver.

Le Syndicat de l'ORGE et la Commission locale de l'eau du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de L'ORGE-YVETTE émettent un avis favorable aux propositions de modification du PLU, et mettent en avant particulièrement :

- les modifications relatives aux mares, plans d'eau et plus généralement une meilleure protection des zones humides,
- les modifications sur les espaces pleines terre,
- l'actualisation juridique des protections des arbres remarquables,
- les prescriptions sur les clôtures favorisant la trame verte,
- l'engagement de la commune pour favoriser la gestion des eaux pluviales,

Ils assortissent leurs avis de suggestions :

Espaces pleine terre

-le Syndicat de l'Orge suggère de distinguer les espaces de pleine terre et les espaces perméables ; un espace perméable n'a pas le même potentiel écologique et hydraulique qu'un espace de pleine terre n'ayant subi aucun traitement au sol ;

-La CLE du SAGE alerte sur le pourcentage de pleines terres de 10% inscrit en zone U13 qui ne permettra pas le respect de l'objectif de 0 rejet. Le SAGE conseil un coefficient de pleine terre de 30% minimum pour atteindre cet objectif ;

Réponse de la commune :

Prise en compte : partielle

Il est privilégié des espaces verts de pleine terre aux espaces perméables. L'intérêt, pour un village comme Vaugrigneuse, est de combiner le rôle physique d'infiltration de la pleine terre au rôle écologique et paysager de ces espaces par leur végétalisation. En effet, privilégier des espaces perméables reviendrait à privilégier du gravier ou même du béton drainant, qui n'ont aucun rôle paysager ou écologique.

La prise en compte du SAGE est une obligation, aussi une part de 30 % sera fixée en zone Ui 13.

Emprise au sol

-le Syndicat de l'Orge note que l'emprise au sol maximale des entrepôts en zone agricole passe de 1000 à 2000m² ;

Réponse de la commune :

Il s'agit d'accompagner les besoins réels de l'activité agricole de la commune.

Gestion des eaux pluviales

-La CLE du SAGE invite la commune à renvoyer vers la pluie de référence inscrite dans le PAGD du SAGE pour tout projet, qu'il infiltre ou régule via un débit de fuite ;

-le syndicat de l'Orge note que certains éléments sont plus stricts que ceux qu'il prescrit. Le règlement du PLU impose une pluie d'occurrence 100 ans, le SAGE Orge-Yvette 50 ans et le Syndicat 20 ans.

-La DDT note que les articles du règlement modifié sont imprécis concernant l'eau pluviale. Elle demande la modification suivante : « le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés pour stocker une pluie d'occurrence centennale et de façon à limiter rejet au réseau d'eaux pluviales à un débit de fuite maximum de 1L/s/ha ».

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui.

Le règlement du PLU va faire référence au règlement d'assainissement annexé au PLU pour tenir compte de ces remarques pertinentes. Cela permettra d'éviter d'avoir à modifier le règlement du PLU en cas d'évolution du règlement d'assainissement.

Priorité à l'infiltration

- Pour la CLE du SAGE, bien que l'objectif du zéro rejet soit induit par la gestion à la parcelle, la priorité donnée à l'infiltration n'est pas explicite. Elle demande donc que les mots « gestion à la parcelle par infiltration » soient ajoutés.

-le Syndicat de l'Orge précise que la gestion des eaux pluviales n'est pas à privilégier mais à rendre obligatoire sauf cas exceptionnel où une dérogation peut être étudiée en fonction des contraintes géotechniques.

-l'Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix demande l'interdiction de tout rejet des eaux de pluie dans la Prédecelle venant des nouvelles constructions.

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui.

Le règlement du PLU va faire référence au règlement d'assainissement annexé au PLU pour tenir compte de ces remarques pertinentes. Cela permettra d'éviter d'avoir à modifier le règlement du PLU en cas d'évolution du règlement d'assainissement.

-Concernant les aménagements, la CLE du SAGE demande que les ouvrages soient conçus par des techniques alternatives, douces et fondées sur la nature. Les puisards et bassins de rétention enterrés doivent être envisagés en dernier recours. La CLE suggère d'indiquer dans les ouvrages les noues et jardins de pluies.

Elle demande également que la modification des OAP intègre les objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

Pour les eaux susceptibles d'être polluées, la CLE du SAGE souhaite que le prétraitement soit aussi conçu par des techniques fondées sur la nature, telles que la phytoremédiation

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui.

Le règlement du PLU va faire référence au règlement d'assainissement annexé au PLU pour tenir compte de ces remarques pertinentes. Cela permettra d'éviter d'avoir à modifier le règlement du PLU en cas d'évolution du règlement d'assainissement.

- La CLE alerte la commune concernant la présence d'une zone humide probable sur une partie de l'OAP « La zone urbaine de Machery » ainsi que sur l'OAP du Bourg-Nord. Une caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet.

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui.

Conformément à la demande de la CLE, la mention de la nécessaire caractérisation de la présence d'une zone humide sera ajoutée sur ces secteurs en cas de projet.

Autre demande

Association Qualité de Vie du pays de Limours et de l'Hurepoix.

« Nous demandons que l'étang du Château de Vaugrigneuse soit rendu à sa destination originelle de bassin de retenue, le propriétaire doit remettre la vanne au niveau où elle se situait avant la vente et il doit donc être vidé de son eau pour reprendre sa nature de bassin de rétention de crue. »

« En amont de l'Eglise et à l'Est du Château de la Fontaine au Cosson, du sable est stocké devant les barrages ce qui provoque dès la montée des eaux des inondations. Nous demandons expressément qu'avant la fin de 2022, les élus fassent en sorte que ce sable soit enlevé et dépollué car contaminé au PCB. »

Observations/réponses de la commune :

La remarque est sans objet par rapport à la modification du PLU. La commune prend néanmoins l'observation au sérieux.

43.2 Suggestions concernant le règlement du PLU

A) L'Association Qualité de vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix formule les suggestions suivantes :

Espaces paysagers à maintenir (nota : sujet traité également dans les observations du public, page 32 du présent rapport)

« Nous demandons que soient ajoutées sur les arrières- lots des parcelles situées Rue des Bruyères, Rue au Duc, Rue des Sources, Cour du château fort - zone déjà trop densément construite et imperméabilisé - des zones « Espaces paysagers à maintenir au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » pour se prémunir de nouvelles divisions parcellaires ».

Observations/réponses de la commune :

Prise en compte : partielle

L'absence d'analyse écologique et des arbres remarquables conduit à répondre négativement à l'association à la demande des habitants, et ne pas retenir l'outil des espaces paysagers protégés qui aurait pu être instauré par la présente modification du PLU. Les espaces paysagers existants avant la modification du PLU sont néanmoins tous maintenus, étant donné qu'une procédure de modification de PLU ne permet pas de les supprimer.

L'intérêt général de maîtriser davantage les évolutions urbaines de la commune, en protégeant la nature en ville, et en évitant une bétonisation non souhaitée du village, urbanisation qui serait contraire aux orientations du PADD et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), trouve déjà une réponse dans l'adaptation de certaines règles grâce à la modification du PLU :

1. **Le règlement du PLU a été ajusté dans le cadre de la modification du PLU en fixant des règles d'implantation de 12 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière, pour garantir des transitions paysagères entre les constructions et pour éviter des implantations le long des espaces agricoles attenants.**
1. **Au regard de cette remarque de l'association, et étant donné le risque de division foncière et d'impact sur les fonds de parcelle souvent boisées, qui reviendrait à impacter les paysages de la commune, une règle de retrait obligatoire est fixée en article UH 7 d'un minimum de :**
 1. **4 m en l'absence de vue,**
 2. **8 m en cas de vue directe,**
 3. **10 m par rapport à l'une des limites séparatives (le plus souvent, le fond de parcelle).**

Accès

Elle demande « que la largeur minimale pour 1 à 2 lots soit de 5m et que soit rendue obligatoire une largeur minimale de 8m pour 3 à 5 logements... »

« ...que l'accès se fasse par le biais d'une voie bitumée et non par un chemin de terre rural ou privé qui se dégrade au fil du temps et qui n'est pas en adéquation avec les demandes d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et autres ».

Elle souhaite des précisions sur « la définition entendue de « Voirie » et Accès » et la dimension demandée d'une « Aire de Retournement » en fin de voie, pour les services de secours ».

Distances de retrait par rapport aux voies publiques

Elle demande « *que dans ces deux zones (UH et UG), cette distance soit augmentée à la valeur de 8m* ».

Distances des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives

Elle demande « *que soit imposée pour la Zone UH une distance plus importante entre les constructions par rapport aux limites séparatives, à savoir :*

1. 8m en cas de façade avec ouvertures.
2. 6m en cas de façade aveugle. »

Emprise au sol

Elle demande « *que l'emprise au sol en zone UH soit limitée à 20% contre 25% par rapport à la superficie constructible du terrain* ».

Imposition de plantation

Elle demande « *un contrôle de ces points au bout de 2 à 3 ans après l'achèvement des travaux de la part des services en charge de l'urbanisme ou du maire.* »

Zone N*

Elle demande « *qu'au paragraphe traitant des antennes téléphoniques, une limite de 1 à 2 antennes maximum soit imposée...* » pour empêcher leur prolifération.

Zone A

Elle demande « *qu'une jauge maximale soit imposée à savoir 2 hangars de 2000 m² maximum chacun par exploitation* » et « *...concernant la distance entre un hangar et les limites séparatives, ...que cette dernière soit remise à 20m et non 10m, quelle que soit la zone adjacente* ».

Réponse de la commune :

Non favorable : surdimensionner les largeurs d'accès artificialise/imperméabilise des terrains sans que cela ne réponde à des besoins véritables de sécurité ou de fonctionnalité : la commune ne souhaite pas cet impact paysager destructeur pour la faune et la flore et a préféré adapter la largeur à la programmation.

Non : les distances de retrait de 8 m ne correspondent ni à l'implantation traditionnelle en UG, ni à l'implantation moyenne constatée en UH.

Non : voirie et accès sont déjà définis. Possibilité de définir aire de retournement.

Prise en compte partielle : fixer les règles de retrait à 6 m en cas de mur sans vue en UH 7 est trop contraignant par rapport au parcellaire et serait susceptible de bloquer tout projet d'évolution du bâti. Par contre nous prenons en compte la remarque concernant le retrait de 8m en cas de vues directes en UH7. Un retrait de 10m par rapport à l'une des limites séparatives sera également imposé.

Non : une expertise a été menée pour fixer une règle d'emprise au sol à 25 %. 20 % est trop contraignant par rapport au parcellaire communal.

Non : les moyens de la commune ne permettent pas un contrôle systématique. Par ailleurs, le contrôle ne peut se faire qu'à l'achèvement, et non 2 à 3 ans après, arbitrairement.

N* : Oui, il est possible de limiter le nombre de pylônes.

A : Non : la commune ne souhaite pas limiter l'activité agricole et sa diversification potentielle. Le retrait a déjà été porté à 20 m vis-à-vis des zones résidentielles UG et UH. Il n'est pas utile de le faire pour d'autres zones, et surtout pas entre deux zones A.

Bâtiments remarquables et espaces paysagers à maintenir au titre de « l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » :

Elle demande « qu'un périmètre inconstructible de 20m soit créé autour de ces bâtiments pour ne pas les obstruer derrière de nouvelles » constructions.

Ferme située 9, rue des sources à Machery :

Elle demande « son retour en zone UH et son classement en « Bâtiment remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » dans le cadre de ce nouveau PLU. »

Elle demande enfin que soient ajoutées sur les arrières- lots des parcelles situées Rue des Bruyères, Rue au Duc, Rue des Sources, Cour du château fort - zone déjà trop densément construire et imperméabilisé - des zones « Espaces paysagers à maintenir au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » pour se prémunir de nouvelles divisions parcellaires.

Réponse de la commune :

Fixer un tel périmètre serait beaucoup trop contraignant pour les parcelles voisines. Cela reviendrait à les priver de droit à construire.

La ferme située 9 rue des Sources présente des caractéristiques de tissu de zone UG et non UH, ce qui explique ce classement. Le bâti n'est pas suffisamment remarquable pour envisager un classement au titre de l'article L151-19 du CU.

B) La Direction Départementale du Territoire 91 formule l'observation suivante concernant un article du règlement modifié :

«... les matériaux comme le Zinc ou le PVC ne peuvent être imposés ou interdits. »

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui.

Il sera indiqué « d'aspect zinc ou d'aspect PVC ».

44 Demande particulière

RTE attire l'attention de la commune sur le fait que certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC), que les servitudes² liées à ces ouvrages sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC et qu'un tel classement serait illégal.

RTE demande donc à la commune :

-que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages,

-et, que soient retranchés des espaces boisés classés, les bandes suivantes :

- 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 225 kV
- 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 400 kV 5/6

-de procéder au déclassement des EBC sous les lignes repérées ci-dessous :

- Liaison aérienne 400 kV n° 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
- Liaison aérienne 400 kV n° 2 DAMBRON – VILLEJUST
- Liaison aérienne 225 kV n° 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON – VILLEJUST
- Liaison aérienne 225 kV n° 2 CARRES(LES) - DAMBRON – VILLEJUST
- Liaison aérienne 400 kV n° 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
- Liaison aérienne 400 kV n° 2 DAMBRON – VILLEJUST

Réponse de la commune :

Une procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire une protection. Il ne peut donc pas être répondu positivement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

² RTE doit procéder dans les zones concernées à des élagages ou des abattages d'arbres susceptibles de provoquer des courts circuits ou des avaries aux ouvrages ou lignes aériennes.

45 Réerves sur le projet

45.1 Respect des objectifs en matière d'urbanisation

A synthèse du dossier sur ce thème

Comme annoncé par Madame le Maire lors de la réunion publique du 2 septembre 2022, un des principaux objectifs recherchés par la commune est de mieux maîtriser la densification, au vu notamment de certains programmes de construction qui n'apparaissent pas satisfaisants.

La volonté de la commune est d'essayer de contrôler la pression foncière qui va augmentant, éviter « l'explosion » de constructions dans le centre ainsi que dans les terrains avoisinants et qui entraîne de nombreuses problématiques : voirie, d'eau potable, écoles...

La commune veut pouvoir choisir son rythme de développement et non le subir.

La « maîtrise de la densification urbaine » constitue ainsi une part importante des modifications du règlement avec environ un tiers des prescriptions (18/50), qu'il s'agisse de modifications de prescriptions existantes³ ou d'ajouts de nouvelles prescriptions⁴.

B Réerves exprimées

Pour la DDT 91, les modifications apportées au règlement conduisent à réduire les opportunités de construction sur la commune et donc les possibilités de densification demandées par le Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF). La DDT demande donc à la commune :

-soit d'atténuer la baisse de constructibilité à certains secteurs spécifiques,

-soit de démontrer comment le respect du SDRIF et celui des objectifs du PADD de la commune sont toujours assurés par le projet de PLU modifié.

C Question synthèse posée par le commissaire enquêteur dans son PV adressé à la commune :

La commune peut-elle confirmer, chiffres à l'appui, qu'elle pourra concilier le respect de ses objectifs de création de logements tels que définis dans son PADD avec sa volonté de réduire la densification ?

Réponse de la commune :

Des justifications seront apportées pour expliquer la justification de la modification du PLU par rapport au SDRIF, notamment au regard de la production de logements déjà réalisés depuis 2013, date d'entrée en application du SDRIF 2013-2030.

³ Ex. : limites d'implantation, définition de constructions annexes et bâtiments légers, ...)

⁴ Ex : définition de constructions voisines, de piscine, insertion de règles d'extension, ...

RECAPITULATIF CONSTRUCTIONS REALISEES ANNEES 2013 - 2022

ANNEES	MAISONS INDIVIDUELLES	MAISONS BI-FAMILIALES	NOMBRE DE LOGEMENTS DANS MAISONS BI-FAMILIALES	CREATION DANS BÂTIS EXISTANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL
2013	0	0	0	0	0
2014	4	0	0	0	4
2015	8	1	2	3	13
2016	8	2	4	0	12
2017	8	2	4	0	12
2018	5	1	2	6	13
2019	10	0	0	0	10
2020	6	1	2	0	8
2021	10	0	0	6	16
2022	1				
					88

Le SDRIF imposait un quarantaine de logements par densification des zones urbaines entre 2013 et 2030, la commune a déjà réalisé le double (88 logements) entre 2013 et 2022, d'où l'importance d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les années à venir.

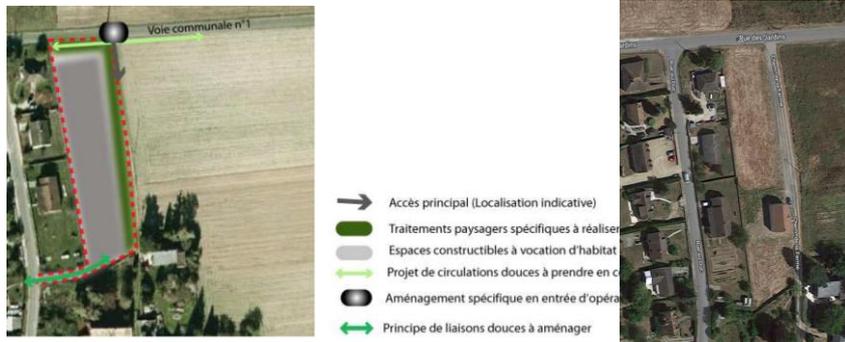
45.2 Maintien de l'Opération de programmation et d'aménagement (OPA) N°4 supprimée dans le projet de modification

La DDT 91 invite la commune, au vu de l'avancement actuel de l'aménagement de la zone 1AUC, à conserver l'OAP N°4. Pour la DDT, ce maintien permettra d'assurer la qualité d'insertion et la qualité environnementale prévue dans cette opération dans le PLU actuel.

Réponse de la commune :

Prise en compte : partielle

La division foncière acceptée par l'ancienne équipe municipale contraint la réalisation de l'OAP. De ce fait, il est opportun de supprimer cette OAP tout en maintenant les droits à construire autorisés dans cette zone UH. Le principe de bandes paysagères de l'OAP sera maintenu par l'introduction d'un dispositif de protection paysagère sur le plan de zonage pour assurer la qualité d'insertion paysagère d'éventuelles nouvelles constructions, ce qui a été demandé par la DDT.



5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE

Environ 25 personnes ont déposé des contributions sur le projet de modification du PLU, certaines personnes sur plusieurs thèmes, d'autres sur un même thème mais sous plusieurs formes, soit un total de 33 contributions du public.

L'ensemble des contributions a été regroupé dans le procès-verbal de synthèse des observations adressé le 14 octobre 2022, auquel la commune a répondu le 8 novembre ; il est consultable en P.J. 2.

Chaque contribution individuelle est quant à elle consultable en P.J. 6.

Ces contributions sont présentées en 2 groupes : les observations de portée générale et les demandes d'ordre individuel.

51 Observations du public de portée générale

Elles ont été regroupées en 3 thèmes, le premier se distinguant par le nombre de contributions mais également parce qu'il est propre aux seuls habitants de la commune alors que les deux autres thèmes font également l'objet d'observations des PPA :

51.1 Insertion en zone UH de nouveaux espaces paysagers à maintenir (9 observations) ;

51. 2 Remarques sur des articles du règlement (4) ;

51. 3 Gestion des eaux, milieux aquatiques et risques d'inondation (3) ;

51.1 Insertion en zone UH de nouveaux « espaces paysagers à maintenir au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

A Rappel de la problématique

Cf. page 12 du présent rapport (en italique bleu foncé ci-dessous) :

Présentation des modifications du PLU envisagées

...

12.23 Modification 3 : deux aménagements au plan de zonage dont l'un n'est pas sans conséquences pour les propriétaires de terrain concernés.

...

Aménagement 2 (plus impactant) : création de nouveaux espaces inconstructibles en zones à urbaniser

Dans le PLU de 2013, le Plan de zonage inclue « des espaces paysagers à maintenir au titre de l'article L123-1-57 du code de l'urbanisme » ; ce sont des sites caractérisés par la présence d'espaces naturels, boisés, constituant des poumons verts, d'arbres remarquables ou d'anciens vergers à préserver.

Ces espaces paysagers à maintenir sont situés en zone A ou N, non constructibles.

Dans le projet de modification du PLU, viennent s'ajouter 7 nouveaux « espaces paysagers à maintenir », lesquels sont localisés dans leur totalité en zone UH, donc théoriquement constructible.

Or les nouvelles prescriptions du PLU modifié confirment que ces 7 espaces concernés en zone UH ne sont plus constructibles (cf. Ci-dessous).

B Synthèse des observations du public

Mme DEMESTER, Mmes L. SOYER-BIAUVET-HOUDIN, M. et M.C. RAPIN, G. et P. DOUGERE, M. GUILLEMARD, M. et C. POSS, M. JF GUILLEMARD, Indivision LEGALLO.

Les propriétaires de terrains concernés par ce classement en « espaces paysagers à maintenir » y sont opposés et développent leurs argumentations, parfois sous plusieurs formes, dans des courriers détaillés qui, le cas échéant, incluent des photographies et des plans.

Ils considèrent ce classement comme abusif pour les principaux motifs suivants :

- les terrains concernés relèvent plutôt de friches et ne comportent aucun arbre remarquable mais seulement quelques arbres d'ornement, en plus ou moins bon état et dont certains doivent être abattus ;
- il n'y a aucun enjeu de continuité écologique puisque ces terrains sont localisés dans des hameaux habités où ils sont entourés de constructions, de hangars, de trottoirs et de rues ;
- les espaces boisés et verts ne manquent pas autour de ces hameaux situés en milieu rural et forestier ;
- le préjudice financier est important pour les propriétaires, dont certains ont des projets de construction et ont déjà engagé des frais importants de succession ou de réhabilitation des terrains ;
- il semble illogique pour la commune de réduire ses possibilités de constructions dans une zone déjà constructible, où elle prévoit en outre une densification moindre, et risquer de devoir, dans le futur, chercher d'autres zones pour atteindre ses objectifs de création de logements et consommer des terres aujourd'hui non constructibles.

C Question synthèse posée par le commissaire enquêteur dans son PV adressé à la commune :

Pour les propriétaires dont les terrains concernés étaient constructibles jusqu'à présent en zone UH, le préjudice est indéniable.

Les arguments qu'ils prennent la peine de développer longuement ne semblent pas inconsiderés et il est donc logique qu'ils s'opposent au classement de leurs terrains, même partiellement, en « espaces paysagers à maintenir », d'autant que

-les critères environnementaux retenus pour justifier ce classement ne s'imposent avec une forte évidence au vu des observations effectuées sur site,

-les modifications des prescriptions du règlement pour les constructions dans la zone UH vont déjà permettre une densification moindre de cette zone, ce qui est un des principaux objectifs recherchés par la commune.

La commune pourrait-elle envisager de revoir son classement des nouveaux « espaces paysagers à maintenir » en zone UH ou sinon, indiquer dans le détail pour chaque terrain les motifs précis qui l'ont conduit à effectuer ce classement ?

Réponse de la commune :

Prise en compte : oui

L'absence d'analyse écologique et des arbres remarquables conduit à répondre positivement à la demande des habitants, et ne pas retenir l'outil des espaces paysagers protégés qui aurait pu être instauré par la présente modification du PLU. Les espaces paysagers existants avant la modification du PLU sont néanmoins tous maintenus, étant donné qu'une procédure de modification de PLU ne permet pas de les supprimer.

L'intérêt général de maîtriser davantage les évolutions urbaines de la commune, en protégeant la nature en ville, et en évitant une bétonisation non souhaitée du village, urbanisation qui serait contraire aux orientations du PADD et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) trouve déjà une réponse dans l'adaptation de certaines règles grâce à la modification du PLU.

Question complémentaire liée au thème des espaces paysagers à maintenir

M.P. AGRAZ DEMESTER

« J'aimerais que l'on m'explique pourquoi à Machery la zone UI et AUI s'étend très loin d'un côté (à droite en allant vers Angervilliers) et de l'autre côté, c'est "espace paysager à maintenir " ou zone agricole. Ce n'est pas le fait de la municipalité actuelle, mais celle-ci pourrait ne pas laisser cette situation inique perdurer. Pourquoi aménager à droite et sanctuariser à gauche ? »

Réponse de la commune :

Prise en compte : non

L'existence des zones Ui et AUi est effectivement inhérente au PLU initial, en compatibilité avec les objectifs du PADD. La procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire ces zones puisque cela contreviendrait à un objectif du PADD. Le PADD ne peut être ajusté dans une procédure de modification de PLU.

51. 2 Observations du public sur des articles du règlement (4)

Mme SOYER

« Étant propriétaires en indivision de la parcelle 251P en zone UH (en rouge sur le plan ci-joint), nous sollicitons son passage en zone UG2. Au vu de la découpe actuelle des zones et de l'ensemble de notre propriété clôturée (voir svp en vert sur le plan ci-joint), il nous semble qu'il serait cohérent que toute notre propriété soit sur une même zone. En effet, notre maison avait été mis en zone UG2 mais son terrain mis en zone UH.

Cette demande nous semble d'autant plus justifiée qu'avec les modifications envisagées dans ce projet de modification de PLU, il nous parait judicieux de ne pas compliquer davantage. les règles d'urbanisme en zone UH semblent particulièrement alourdies avec cette révision de PLU, notamment au niveau des accès, de la voirie, des implantations aux sols, de la hauteur des constructions, des places de stationnements...

Nous comprenons que la mairie souhaite limiter les constructions et préserver l'environnement mais notre village à Machery est situé en ruralité, avec très souvent de grandes parcelles, des espaces verts à l'intérieur et tout autour, éloigné des grandes villes et des infrastructures (avec donc des avantages mais hélas avec aussi des inconvénients). Il nous semble injuste de durcir encore plus l'ensemble des règles d'urbanisme actuelle et bloquer des divisions de propriété sur de grands espaces, surtout lorsque la moitié d'une propriété a été classée en zone UH. C'est une double peine.

Ainsi, nous souhaitons que notre parcelle 251P soit placée en zone UG2 mais aussi que les modifications envisagées en zone UH soient assouplies sur de nombreux articles, tels que sur les accès, voirie, implantations aux sols, hauteur des constructions et places de stationnements, pour ne pas contraindre les propriétaires en milieu rural et leur permettre de s'y établir plus sereinement. »

Réponse de la commune :

Défavorable à cette demande.

La parcelle n'ayant rien d'historique, le classement du terrain en zone UG2 n'est pas justifié. Il est courant qu'une unité foncière soit à cheval sur deux zones d'un PLU.

Mme DEMESTER souhaite des précisions sur un point du règlement :

« ... Que signifie zone sujette à des orientations spécifiques au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme ?

-quelles sont les implications pour les propriétaires des terrains situés dans cette zone ? »

Réponse de la commune :

Les secteurs L151-6 correspondent aux zones où les orientations d'aménagement et de programmation s'opposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme, en plus du règlement. Les propriétaires doivent respecter le règlement et le zonage dans un rapport de conformité, et les OAP dans un rapport de compatibilité.

Chaque OAP se rapporte naturellement à une zone (UG, UH...). Pour éviter tout oubli à l'instruction, des rappels des zones en question seront précisés.

Anonyme : demande particulière concernant les abris à voiture

« Concernant le règlement de la zone UH, notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Est-il possible d'exclure les installations d'abris légers, plus précisément un carport voiture, abri bois, installation de panneaux photovoltaïques ?

En effet, l'implantation des constructions à usage d'habitation est généralement à 3/4 mètres de la limite séparative, et le règlement actuel ne nous permet pas d'installer un abri à voiture (non clos) ».

Réponse de la commune :

L'implantation des constructions annexes (parmi lesquelles les carports) est autorisée sur la limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 10 m et d'une emprise au sol de 30 m².

M. GUILLEMARD pose une question relative à la desserte des espaces agricoles

...« Les zones agricoles repérées par le sigle A sur le document graphique ...concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Pour conserver et faciliter l'exploitation agricole sur la commune, l'entretien des chemins communaux est primordial. Il existe plusieurs passages critiques où l'accès aux parcelles agricoles est difficile voire impossible, du au manque d'entretien (voire plan, photos).

Lors de l'établissement du remembrement en 1976, les chemins communaux en zones agricoles ont été définis d'une largeur de 5 mètres. Cependant, en sortie de certaines zones urbaines, non prises dans le remembrement, (ils) sont restés en largeur de 4 mètres. Certains riverains ont construit leurs clôtures en limite, rendant la circulation impossible avec certains engins homologués.

Peut-on prévoir des règles d'urbanisme afin d'établir un arrêté d'alignement sur ces passages ?... »

Réponse de la commune :

L'objet de la modification du PLU ne prévoyait pas d'intervenir sur cette question. Il est impossible d'établir des emplacements réservés pour élargissement de chemin / voirie après enquête publique (sans que les habitants soient informés via l'enquête publique). La remarque est néanmoins notée et sera étudiée à l'occasion d'une prochaine modification / révision de PLU.

51. 3 Gestion des eaux, milieux aquatiques et risques d'inondation (3) ;

M. SAUVAGEOT :

« ...Outre le traitement tel que défini dans le document, est-il pris en compte les débordements fréquents de la rivière Prédécelle dans la ville ? En effet l'état de fonctionnement naturel des installations de protection (retenue de désensablement avant village et bassin de retenue dans le parc du château) fait que des inondations fréquentes affectent le centre du village.

A ce jour, le débit du pont des Vannes et de sa buse en aval du village ne permet pas d'évacuer les eaux de deux orages rapprochés. Qu'en sera-t-il avec de nouvelles constructions ? ...»

Réponse de la commune :

La modification intègre déjà de nouvelles règles pour lutter contre le risque d'inondation :

1. **Maintien de la zone de débordement de la Prédécelle**
2. **Augmentation des règles d'espaces verts de pleine terre**
3. **Fixation de règles de clôtures perméables à l'eau**
4. **Ajustement des règles de retrait**

Anonyme

« - les cuves de récupérations d'eau de pluie sont-elles reliées aux eaux pluviales dans un deuxième temps ou drainées sur le terrain ?

- pour les terrains très humides et argileux, la mairie impose-t-elle un cahier des charges particulier ? ».

Réponse de la commune :

Le règlement d'assainissement s'applique. Les cuves doivent être drainées sur le terrain. Pour les terrains argileux, des puisards devront être créés afin d'assurer la gestion de l'eau à la parcelle. On peut être relié aux réseaux d'eau pluviale dans certaines conditions.

L'arrêté ministériel renvoyant à l'obligation de réalisation d'études de sol avant de construire sur terrain argileux sera mentionné au règlement.

M. GUILLEMARD Michel pose une question sur l'entretien du fossé « Le Fagot » :

« ...Malgré les nombreux services que nous rend ce fossé, personne ne l'entretient !

Le fossé est complètement envasé, le passage de l'eau sous certains ponts est obstrué. Le niveau du lit est bien plus haut, et inonde les parcelles aux alentours lors de fortes pluies. Un pont est même menacé d'être emporté par la force de l'eau. (Voir photo)

De ce fait, les drainages ne coulent plus, et forment des « zones humides ».

*Je propose de procéder à un curage afin de redescendre le niveau du lit, de faciliter l'écoulement du fossé ainsi que des drainages. Ce qui protégera, par la même occasion, les ponts.
C'est à partir de ce moment-là qu'on pourra dissocier les « zones humides » réelles.*

Je demande que soit inscrit ou répertorié les collecteurs de drainage sur le plan de zonage, afin qu'ils soient reconnus et entretenus.

J'en profite pour vous demander de rectifier la surface de la mare située rue au Duc, effectivement, cette dernière ne borde pas la route, mais se situe à 6,50 mètres de la rue »

Réponse de la commune :

Les mares apparaissent sur le plan de zonage. Il faudra néanmoins, avant l'approbation, séparer les mares et autres pièces d'eau des piscines (rectangulaires). Par ailleurs, le cimetière est représenté par erreur dans la même couleur et sera donc différencié.

52 Demandes d'ordre individuel

1 Secteur la Charbonnière

-Mme RIBOUS : « ...Nous habitons au 3C de la copropriété de la Charbonnière à Machery. Sur la parcelle 1136 se trouve une zone non constructible. Serait-il possible de la reculer jusqu'à la limite de la copropriété s'il vous plaît ? »

-M FRIBOURG : « ... Serait-il possible de sortir la parcelle cadastrale 1136 de la « zone assujettie à des orientations d'aménagement spécifique en U » située à Machery et qui se trouve dans la copropriété de la Charbonnière ? »

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable à cette demande. Toute densification de ce secteur déjà dense pourrait poser des problèmes en matière de fonctionnalité (voirie et assainissement notamment). Par ailleurs, une OAP s'applique dans ce secteur, imposant un autre accès. La commune souhaite maintenir l'OAP en l'état.

2 M. PIRES

« 21 rue du chemin Tournant Vaugrigneuse. Je souhaiterais que mon terrain, classé en zone 2AU reste constructible »

Réponse de la commune :

Par définition, une zone 2 AU (à urbaniser à long terme) est fermée à l'urbanisation, sauf si le PLU est modifié pour l'ouvrir. Ce n'est pas l'objet de la présente modification de droit commun du PLU.

3 Mme BIANVET

Clos du Lavoir Machery. Désirant vendre la parcelle N° 452, d'une superficie de 40m², elle souhaiterait être dispensée de l'étude de sol préalable demandée par le notaire pour les raisons suivantes :

-aucun diagnostiqueur ne veut se déplacer pour une surface aussi réduite ;

-tout l'environnement a déjà fait l'objet d'une étude de sol ;

-il n'y aura pas de construction sur cette surface.

Réponse de la commune :

Hors sujet de la présente procédure de modification du PLU.

4 Terrains situés en zone agricole

41 Mme C MASSON

Propriétaire d'un terrain en zone cadastrée ZC12, avec de fortes attaches familiales à Vaugrigneuse, elle souhaiterait son classement en zone constructible afin d'aider financièrement ses enfants à réaliser leurs projets de construction.

42 M. LOUISE

Représentant de Mme M. LOUISE, née PAILLET, propriétaire des terrains cadastrés 2 C 77 et 2C 78, il souhaiterait qu'une partie ou la totalité de ces terrains deviennent constructibles.

Réponse de la commune :

La procédure de modification du PLU ne peut réduire une protection ou une zone agricole et naturelle. La demande ne peut aboutir. L'observation fera l'objet d'une étude à l'occasion d'une prochaine procédure ad-hoc

5 M. P LEFEVRE

Propriétaire depuis 1998 de la parcelle B237 initialement classée en zone inondable, il avait obtenu l'accord verbal de la municipalité précédente pour la rendre constructible moyennant la cession d'une partie afin de construire un parking. La démarche n'a pas abouti.

Informé par la municipalité actuelle qu'il lui fallait attendre la modification du PLU, il demande de nouveau que son terrain soit classé en zone constructible et accepte d'en céder gracieusement une partie pour créer un parking.

Réponse de la commune :

La procédure de modification du PLU ne peut réduire une protection ou une zone agricole et naturelle. L'observation fera l'objet d'une étude à l'occasion d'une prochaine procédure ad-hoc.

6 M. et Mme REAULT

Habitant 16 rue du Bois D'Ardeau à Machery, ils réitèrent leur demande d'autorisation à titre dérogatoire de création d'un garage à proximité immédiate de leur habitation (idem au plan présenté lors de la réunion publique du 2 septembre). Ce garage leur est indispensable dans le cadre de leur réorganisation familiale.

Réponse de la commune :

Le règlement autorise une implantation de garage à proximité immédiate de l'habitation.

7 M. SALVA

Agriculteur, il est repreneur d'une partie de l'exploitation familiale (Haras de la Fontaine) et s'est déjà entretenu avec la municipalité. Il fait part de 3 requêtes :

1 Il souhaiterait que soit autorisée une distance maximale de 150 mètres entre son habitation et les bâtiments techniques, la « continuité » et la « contiguïté » telles que demandées par le PLU n'étant pas techniquement possibles. Cf. document « La Charte agriculture et urbanisme de Seine et Marne » qu'il a transmis lors de son entretien avec la municipalité.

2 Comme déjà discuté également, il souhaiterait que la notion de « 150 m² de surface plancher » soit remplacée par « 150 m² d'emprise au sol », compte tenu de l'accroissement prévu de sa famille.

3 S'agissant des entrepôts agricoles, l'article A2 du PLU mentionne 1000m² maximum de surface plancher alors que l'article A9 du nouveau projet indique 2000m². Il demande la possibilité de mettre en cohérence l'article A2 avec 2000m².

Réponse de la commune :

Oui, il est répondu positivement à l'ensemble de ces remarques pertinentes :

A2 : Sauf impossibilité technique, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité pour

l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.

A2 : 150 m² d'emprise au sol et non de SDP, par cohérence avec A9

A2 : 2 000 m² (et non 1 000 m²), par cohérence avec A9

8 M. LECOMPTE

« Lot 628. Je suis propriétaire d'un terrain impasse des rivières ainsi que mes filles et mon beau-frère. Nous sommes et serons raccordés sur fosses septiques. Dans l'hypothèse où le terrain adjacent (2AU) serait constructible, nous souhaiterions tous être raccordés au tout à l'égout côté Chemin tournant. »

Réponse de la commune :

La remarque est notée.

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation par la présente modification du PLU et ne peut donc pas être prise en compte par la modification.

9 M. et Mme M. GUERNY

« ...Nous sommes propriétaires d'un ex-corps de ferme en plein centre bourg de Vaugrigneuse, situé 9 rue HEROUARD sur les parcelles cadastrées B 738 et B739.

Ce corps de ferme n'a plus vocation agricole eu égard à son emplacement au centre du village.

Il nous apparait donc opportun de mettre en cohérence sa situation urbanistique avec le PLU tel qu'il devrait être.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que nos parcelles B 738 et B 739 ne soient plus incluses dans la zone agricole mais en zone urbaine plus conforme à sa destination... »

Réponse de la commune :

Une procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire une protection au titre des zones agricoles et naturelles. Il ne peut donc pas être répondu positivement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

10 M.G LEROY

« J'ai été contacté par ENEDIS, qui souhaite installer un transformateur sur la parcelle cadastrée ZE 135 dont je suis propriétaire en indivision avec ma cousine et mes neveux.

Pour pouvoir répondre favorablement à cette demande, je pense qu'il serait souhaitable et cohérent d'inclure dans la zone UH de Machery , une trentaine de mètres des parcelles ZE 133 ZE 134 et ZE 135 situées à l'est du chemin de la ferme . »

Réponse de la commune :

Une procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire une protection au titre des zones agricoles et naturelles. Il ne peut donc pas être répondu positivement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

11 M. YVON

« ...19 rue des Bruyères. Je suis propriétaire d'un terrain d'une superficie de 360m², rue des Bruyères à Machery, sur la parcelle 205 de la zone UH. A ce jour, les règles en vigueur permettent la construction, dans les règles de reculement de 5 mètres, d'un logement peu conventionnel de 3 mètres de largeur et 10 mètres de longueur.

...Je souhaiterais soumettre l'allongement de la largeur autorisée à 6 mètres, soit 3 mètres supplémentaires afin d'atteindre une emprise au sol de 60m². Au regard des habitations de la zone et des proportions d'une telle construction, cela semble cohérent avec la capacité offerte par le terrain.

Par ailleurs, agrandir l'emprise permettrait de répondre aux nouvelles normes de construction et faciliter l'accès au logement, en particulier pour les personnes à mobilité réduite.

J'ajoute enfin que ce terrain existe et appartient à ma famille depuis environ 150 ans, et ma demande ne résulte pas d'un découpage ayant pour but d'optimiser la valeur d'une superficie plus grande... »

Réponse de la commune :

Défavorable car reclasser cette parcelle en UG serait incohérent avec la carte du PADD concernant le tissu historique.

Complicé de déroger pour ce cas particulier. Un regroupement foncier privé avec la parcelle riveraine serait préférable pour cet habitant.

12 M. YVON

« ...Je suis propriétaire d'un terrain de 2000m², 21 rue des Bruyères sur la parcelle 219 de la zone ZE.

Aujourd'hui ce terrain est inconstructible mais je souhaite soumettre son passage en terrain constructible.

Se situant en limite séparative de notre propriété actuelle et résidence principale, ce terrain rassemble de nombreux éléments caractéristiques d'un terrain constructible : il se situe en proximité directe avec la dernière construction du même côté de la rue, il est desservi par une voie goudronnée, il peut être raccordé au tout à l'égout et dispose d'un trottoir. Par ailleurs, l'eau courante, l'électricité, le téléphone, l'internet haut débit sont disponibles à l'angle du terrain.

J'ajoute... que la voirie de 5m de large, les trottoirs et l'écoulement des eaux pluviales ont été entièrement financés par les propriétaires (dont je fais partie) des terrains ou constructions attenants à la rue des Bruyères en 1985... »

Réponse de la commune :

La parcelle ZE 219 est classée en zone agricole. Une procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire une protection au titre des zones agricoles et naturelles. Il ne peut donc pas être répondu positivement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

13 M. BOUDIN

« 5 rue de la mare aux chats.

Il me semble qu'un manque de logique dirige ces dispositions. Un voisin a pu construire sur 300m². Je dispose de 1965 m² et me trouve frappé d'indisponibilité ! »

Réponse de la commune :

Cf. réponse sur les cœurs d'îlots.

PARTIE II

CONCLUSIONS ET AVIS

MOTIVE

Sur le respect des procédures

La commune de Vaugrigneuse s'est conformée à l'ensemble des procédures relatives à la modification de son plan local d'urbanisme.

Elle a pris le soin d'adresser son projet à un nombre important de personnes publiques associées (29).

La municipalité, Maire en tête, a fortement encouragé la population à participer à l'enquête. Elle a en outre organisé une réunion publique en début d'enquête à laquelle ont assisté plus de 30 personnes afin de compléter l'information des citoyens et répondre à leurs questions.

On peut raisonnablement estimer que le public était plutôt bien informé de l'enquête en cours et que toute personne a eu la possibilité de donner son avis, si elle le souhaitait.

35 contributions ont été recueillies, ce qui est plutôt le signe d'un intérêt certain du public, s'agissant d'une modification de PLU, d'ampleur moindre qu'une révision.

Sur le déroulement de l'enquête

Les conditions d'accueil du public lors des permanences et de soutien à l'enquête par la commune ont été de qualité et ne souffrent d'aucune critique.

L'esprit de coopération et la transparence dont a fait preuve la commune tout au long de l'enquête ont été appréciés.

Sur le projet de modification du PLU

Sur la forme du dossier présenté à l'enquête publique

Le rapport de présentation des 50 points du règlement modifiés (partie 1 du dossier) de même que le projet de règlement du PLU modifié (partie 3) sont d'une grande clarté et très pédagogiques, permettant ainsi une compréhension aisée des modifications ou des ajouts :

pour chaque point du règlement, le lecteur peut trouver la version initiale du PLU 213 en couleur noire, les parties supprimées barrées, puis les modifications apportées en couleur rouge, parfois complétées par des croquis explicatifs et, enfin, un cartouche contenant le justificatif des modifications.

Il convient de noter toutefois une erreur dans le Rapport de présentation, page 32 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » traitant des « espaces paysagers à maintenir » :

-le cartouche « Justification » se réfère aux prescriptions du nouvel article L51-23 du code de l'urbanisme et mentionne, pour justifier la création de ces espaces, « la qualité de leurs plantations, leur rôle de préservation de la biodiversité, leur capacité à infiltrer les eaux pluviales et à lutter contre les îlots de chaleur urbains ».

Or, après vérification, il apparaît que le libellé exact de l'article est différent et qu'il met en avant pour justifier la création d'espaces paysagers leur capacité à « la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

Même si, sur le fond, les deux interprétations vont dans le même sens d'une préservation d'espaces naturels, la correction doit être faite.

Enfin, le dossier ne comporte pas de justifications concernant la suppression de l'OAP N°4, même si elle est modeste (4 logements). Dans une logique d'information complète, elle mériterait d'être expliquée.

Sur le fond du projet initial présenté à l'enquête publique

Au vu des objectifs recherchés, la démarche de la commune en vue de modifier le PLU est difficilement critiquable.

Elle souhaite renforcer la préservation de son patrimoine naturel et bâti via la modification ou l'ajout de prescriptions du règlement. Elle entend également protéger ses espaces agricoles et favoriser l'activité des agriculteurs. Elle veut améliorer la gestion des problématiques aquatiques (infiltration des eaux pluviales, prévention contre les risques d'inondation,...).

Les personnes Publiques Associées, notamment la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), approuvent d'ailleurs globalement et sans réserve le projet de modification pour les motifs évoqués ci-dessus.

La démarche de la commune est également légitime en ce sens qu'elle traduit une volonté de « garder le contrôle » en fixant des règles plus claires laissant moins de champ à l'interprétation.

Elle veut ainsi éviter que ne se multiplient des dérives déjà constatées, pouvant conduire à des anomalies dans le paysage urbain, des gênes et tracasseries pour les habitants voire des querelles de voisinage. La commune est là tout à fait dans son rôle.

Enfin cette démarche est cohérente avec la première grande orientation du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui demeure le document fondateur :

1 PRESERVER LE CADRE DE VIE

-protéger les espaces naturels ; préserver l'identité agricole ; préserver l'identité et la qualité du village.

Toutefois, ce projet initial n'est pas sans susciter une interrogation sur les conséquences potentielles de cette « dé densification » souhaitée par la commune sur le développement urbain futur et le respect des objectifs de création de logements, comme le relèvent la DDT mais aussi certains habitants.

L'urbanisation fait d'ailleurs l'objet de la deuxième grande orientation du PADD :

2 CONFORTER LES DYNAMIQUES COMMUNALES

-maitriser l'évolution urbaine et développer un parc de logements adaptés ; favoriser une diversité du parc de logements adaptée aux parcours résidentiels et phaser dans le temps

C'est le choix tout à fait légitime de la commune de s'être concentrée sur la préservation du cadre de vie dans son projet de modification du PLU mais la question de son impact négatif sur l'urbanisation mérite d'être posée et l'a d'ailleurs été au cours de l'enquête.

Enfin, le bien-fondé de la création de 7 nouveaux espaces paysagers en zone constructible est également très discutable, au vu aussi bien de l'absence de critères probants pour justifier cette création que des conséquences négatives pour les propriétaires de terrains concernés qui ont unanimement exprimé leur opposition de façon argumentée.

Ces deux interrogations ont fait l'objet de réponses de la commune.

Sur les réponses de la commune aux observations

S'agissant des observations d'ordre général, il ressort de l'analyse du mémoire réponse que, globalement, et à une exception près (RTE), la commune les a intégrées ou y a répondu positivement sauf à celles pouvant pénaliser excessivement les possibilités de construction de logements pour les habitants.

Concernant les deux interrogations principales :

-les données fournies par la commune indiquent qu'elle a été au-delà de ses objectifs de création de logements (40 demandés par le Schéma directeur de la région Ile de France -SDRIF-) sur la période 2013-2022 : 88 réalisés entre 2013 et 2022). Ni le Conseil régional d'Ile de France ni la Communauté de commune du pays de Limours, auxquels le projet a été adressé, n'ont émis d'objections. En termes d'objectifs de création de logements, le développement urbain de la commune n'est donc pas remis en question par son souhait de limiter la densification urbaine.

- elle se range aux arguments avancés par les opposants et ne conserve pas les nouveaux espaces paysagers à maintenir en zone UH.

Sur les problématiques de gestion de l'eau, elle prend en compte quasiment la totalité des suggestions lui permettant d'améliorer son projet, notamment en matière de normes d'infiltration, de pourcentage d'espaces de pleine terre, d'ouvrages de retenue d'eau ou de phytoremédiation.

La commune n'accède pas toutefois, à juste titre, aux demandes de modification supplémentaires du règlement (accès bitumé, réduction d'emprise au sol, accroissement de limites séparatives, limitation du nombre de hangars agricoles) qu'elles jugent trop restrictives pour le droit à construction des habitants ou trop contraignantes pour l'activité agricole.

On peut regretter sa réponse lapidaire et « administrative » à RTE5 qui lui demande de déclasser des fractions d'espaces boisés classés sous lesquels passent les lignes à haute tension afin de pouvoir y effectuer des travaux de protection. Les infrastructures de RTE sont vitales et la question des conditions de leur entretien et leur maintenance dans une zone classée doit être résolue en concertation.

Concernant les demandes d'ordre individuel, la commune s'est efforcée également d'en prendre en compte certaines quand elles ne remettent pas en cause les principes fixés.

Ainsi elle n'a accédé à aucune demande de modification de classement (5) de terrains ou parcelles situés en zone agricole.

Pour plusieurs d'entre elles, auxquelles elle ne peut répondre positivement actuellement, elle a pris note pour une étude complémentaire ou une prise en compte dans le cadre de la révision du PLU.

Elle a confirmé également sa volonté de préserver l'activité agricole en répondant favorablement aux demandes d'un jeune exploitant.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de modification N°1 du PLU de Vaugrigneuse relève d'une démarche que l'on peut qualifier de vertueuse.

Il a pour objectif de préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et bâti qui fait la spécificité de cette petite commune rurale au cadre de vie visiblement apprécié de ses habitants, membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Il vise également à conforter le « vivre ensemble » en régulant davantage l'urbanisation par des règles plus précises.

Il est, ce qui mériterait d'être rappelé dans le dossier, cohérent avec le PADD, document qui reste fondateur pour le PLU mais qui, datant de 2013, n'est plus forcément dans les esprits. Il pourrait ainsi être démontré, chiffres à l'appui, que les objectifs de création de logements ne sont pas remis en cause par le souhait de « dé densification ».

L'implication de la commune pour informer et inciter les habitants à donner leur avis sur le projet a été effective, notamment via une réunion publique en début d'enquête.

5 Une procédure de modification de PLU ne permet pas de réduire une protection. Il ne peut donc pas être répondu positivement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

A l'issue de l'enquête, elle a su tenir compte des observations pour corriger certains aspects excessifs et a intégré bon nombre de propositions d'amélioration, avec une exception toutefois concernant sa réponse à RTE qui pourrait être plus élaborée, voire plus compréhensive.

Elle s'est efforcée de prendre en compte les demandes individuelles quand elles n'étaient pas en contradiction avec les orientations du PADD et elle a écarté les suggestions qu'elles jugeaient trop pénalisantes pour les possibilités de construction des habitants.

Je recommande à la commune

-d'insérer au dossier un avant-propos expliquant l'ensemble de la démarche de modification du PLU, dont la suppression de l'OPA N°4, rappelant sa cohérence avec les lignes d'action du PADD de 2013 y compris en matière de créations de logements, montrant également que les intérêts escomptés sont supérieurs aux contraintes induites et ouvrant peut-être sur l'avenir et une future révision du PLU ;

-de se rapprocher de RTE pour élaborer conjointement des solutions pragmatiques permettant d'entretenir des infrastructures vitales pour le pays.

Il est également nécessaire, dans le règlement, de reporter le libellé exact de l'article L151-23 justifiant la création d'espaces paysagers à maintenir.

En conclusion, je donne un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU de la commune de Vaugrigneuse.