# Commune de Vaugrigneuse (91)

### Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

### **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

## Rapport du commissaire enquêteur

Relation du déroulement de l'enquête et examen des observations recueillies

Annexes au rapport

Conclusions motivées et Avis

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur établit le présent rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

#### Le rapport comporte :

- le rappel de l'objet du projet, plan ou programme ;
- la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête ;
- une synthèse des observations du public ;
- une analyse des propositions produites durant l'enquête ;
- le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le présent document comporte les parties suivantes dont la présentation est séparée par des couvertures spécifiques :

- 1 Un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies
- 2 Des annexes au rapport
- 3 Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

# **Commune de Vaugrigneuse (91)**

### Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

### **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

### Rapport du commissaire enquêteur

Relation du déroulement de l'enquête et examen des observations recueillies

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

### Sommaire

Préambule	5
0. Généralités	6
0.1. La participation du public	6
0.2. La déclaration de projet	9
0.3. Le commissaire enquêteur	10
0.3.1. Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur	10
0.3.2. Désignation du commissaire enquêteur	11
1. Relation du déroulement de l'enquête publique	14
1.1. Objet de l'enquête publique	14
1.1.1. Nature et caractéristiques de l'opération projetée	16
1.1.2. Localisation du projet	20
1.1.3. Dispositions d'urbanisme. Plan Local d'Urbanisme en vigueur	23
1.2. Champ d'application et cadre juridique de l'enquête publique	23
1.2.1. Champ d'application de l'enquête publique	23
1.2.2. Cadre juridique de l'enquête publique	25
1.3. Saisine et examen au cas par cas de l'autorité mentionnée au 2° de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme	27
1.3.1. Demande d'examen au cas par cas	28
1.3.2. Avis de la MRAe	29
1.4. Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime	30

1.5. Proces-verbal de la reunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023	31
1.5.1. Examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure	31
1.5.2. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023	33
1.6. Procédure et déroulement de l'enquête publique	34
1.6.1. Ouverture de l'enquête publique	34
1.6.2. Composition du dossier d'enquête	35
1.6.3. Organisation de l'enquête	40
1.6.4. Jours et heures de l'enquête publique	45
1.6.5. Publicité de l'enquête publique	46
1.6.6. Information des communes	49
1.6.7. Observations et propositions du public	49
1.6.8. Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur	51
1.6.9. Visite des lieux par le commissaire enquêteur	51
1.6.10. Audition de personnes par le commissaire enquêteur	52
1.6.11. Réunion d'information et d'échange avec le public	52
1.6.12. Clôture de l'enquête publique	53
1.6.13. Rapport et conclusions	53
1.6.14. Suspension de l'enquête publique	55
1.6.15. Enquête complémentaire	56
1.6.16. Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique	57
. Examen des observations recueillies	58
2.1. Observations et des propositions du public consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie (REP)	59
2.2. Observations et propositions écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie (PM)	

2.3. Observations et propositions adressées par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de VAUGRIGNEUSE Monsieur le commissaire enquêteur 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse (VP)	64
2.4. Observations et propositions transmises par courrier électronique à l'adresse : urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr (CE)	64
	0.
2.5. Observations et propositions du public consignées sur le registre dématéri	
sécurisé mis en place à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/4	
ou enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr (RD)	65
3. Communication des observations et des propositions du public	
faisant l'objet d'un mémoire en réponse du Maître d'ouvrage	69
3.1. Observations et propositions du public par thème	69
3.2. Procès-verbal de synthèse	69
3.3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse	70
2.2 2 icpoiled an product formal ac dynamics	, 0

### **Préambule**

Lorsque les dispositions législatives qui s'y rattachent le prévoient, certains projets, plans et programmes font l'objet d'une enquête publique, procédure qui a pour objet de consulter le public. L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur chargé de veiller au bon déroulement de la procédure. Chaque enquête fait l'objet d'un rapport au sein duquel le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait part de ses conclusions, favorables ou défavorables, sur le plan, projet ou programme. Cet avis doit permettre à l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou programme d'éclairer sa décision. Une enquête publique peut être suspendue ou prolongée si nécessaire et sous certaines conditions, notamment lorsqu'il y a lieu d'apporter des modifications ou des compléments au dossier présenté au public.

Le commissaire enquêteur doit remplir son rôle dans l'intérêt général, avec équité, loyauté, intégrité, dignité et impartialité en s'abstenant de toute action qui risque de nuire à l'image, à la crédibilité et à l'efficacité de l'enquête publique et de sa fonction, en veillant au respect de chacun et en respectant les règles de procédure régissant les enquêtes publiques.

Le commissaire enquêteur se tient en dehors de tout conflit d'intérêt, s'engage à s'abstenir de tout acte et de tout comportement susceptible de porter atteinte à son indépendance et ne peut utiliser à son profit personnel une information privilégiée obtenue en sa qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur doit respecter le devoir de réserve et s'abstenir de manifester une quelconque opinion personnelle sur le projet soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur s'engage à posséder dans le domaine d'exercice de sa mission une compétence minimale afin de pouvoir renseigner le public, apprécier la portée des observations présentées et prendre position en connaissance de cause. Aussi, le commissaire enquêteur se tient informé des textes législatifs et réglementaires qu'il est chargé d'appliquer pour l'exécution de sa mission et s'attache à rendre des rapports bien construits et compréhensibles par le public en s'obligeant notamment à motiver tout particulièrement son avis dans ses conclusions personnelles sur l'objet de l'enquête.

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public dans le cadre de la législation et de la réglementation relatives aux enquêtes publiques. Sa mission est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers. Il favorise l'accès du public à l'information et l'incite à exprimer ses appréciations, suggestions et contrepropositions sans contrainte.

Ni expert ou auxiliaire de justice, ni professionnel es qualité, le commissaire enquêteur n'est pas un juriste, n'a pas à dire le Droit et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur l'environnement administratif qui relève du ressort du tribunal administratif compétent.

### 0. Généralités

### 0.1. La participation du public

#### Article L.123-1-A Participation du public. Création Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 – art.3

Le chapitre III, Titre II, Livre I<sup>er</sup> s'applique à la participation du public :

- 2 pour les projets mentionnés à l'article L.122-1, après le dépôt de la demande d'autorisation ;
- 3 pour les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4, avant la phase finale de leur approbation ;
- 4 à d'autres décisions qui ont une incidence sur l'environnement.

Cette participation prend la forme :

- 1° D'une enquête publique en application des articles L.123-1 et suivants ;
- 2° D'une participation du public pour les plans, programmes et projets en application de l'article L.123-19 qui s'effectue par voie électronique ;
- 3° D'une participation hors procédure particulière en application des articles L.123-19-1 et suivants.

Lorsque certains plans, programmes ou projets (d'aménagements, d'ouvrages, de travaux...) sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, en raison de leurs caractéristiques et de leurs impacts potentiels, la loi impose que soit réalisée une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur adoption ou leur approbation.

Ainsi, l'enquête publique est une procédure réglementée d'information, de consultation et de participation du public sur un projet, un plan ou un programme donné. L'enquête publique se caractérise, en particulier, par l'intervention d'un commissaire enquêteur chargé d'examiner les observations formulées parle public sur le dossier soumis à consultation et de rédiger, au vu de l'ensemble, un rapport et des conclusions dans lesquels il formule en toute objectivité son avis.

L'enquête publique prévue par le code de l'environnement, dite enquête publique « environnementale » est liée aux risques d'incidences notables du document de planification concerné par l'enquête sur l'environnement. Cette enquête publique est prévue par le chapitre III du titre II du livre le du code de l'environnement.

L'enquête publique vise à répondre à des exigences énoncées par des normes internationales, européennes et nationales :

- la convention signée à Aarhus le 25 juin 1998, sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement. Cette convention impose de faire en sorte que lorsqu'un processus décisionnel touchant l'environnement est engagé, le public concerné soit informé et puisse, par écrit ou lors d'une enquête publique, soumettre toutes observations, informations, analyses ou opinions qu'il estime pertinentes;
- les directives 2001/42/CE du 27 juin 2001 et 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation de certains projets, plans ou programmes sur l'environnement qui prévoient respectivement que les plans, programmes et projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale ;

l'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004, qui a valeur constitutionnelle et qui énonce que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

L'enquête publique environnementale vise également à répondre à certains principes directeurs du droit de l'environnement. L'article L.120-1 du code de l'environnement énonce ainsi, en matière d'information et de participation des citoyens que :

- la participation du public à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement est mise en œuvre en vue d'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique, d'assurer la préservation d'un environnement sain pour les générations actuelles et futures, de sensibiliser et d'éduquer le public à la protection de l'environnement et d'améliorer et de diversifier l'information environnementale;
- cette participation confère le droit pour le public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective, de demander sous certaines conditions la mise en œuvre d'une procédure de concertation préalable, de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions et d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.
- Ainsi, outre les observations et propositions du public qui pouvaient :
- être déposées dans le registre d'enquête papier mis à disposition à la mairie de Vaugrigneuse ;
- être reçues de manière écrite ou orale, par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences ;
- être adressées au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête (Mairie de Vaugrigneuse Monsieur le commissaire enquêteur 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse), observations et propositions qui seront tenues à disposition du public dans les meilleurs délais et qui, à cet effet, devaient parvenir avant la date de clôture de l'enquête pour être annexées au registre d'enquête papier (soit le vendredi 29 septembre 2023 avant 17h00);
- Les observations et propositions du public pouvaient également :
- être adressées au commissaire enquêteur par courriers électroniques à l'adresse suivante : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u> ou <u>enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr</u>, courriers électroniques reçus jusqu'au vendredi 29 septembre 2023 à 23h59 (Pièce jointe n° 21 en annexe).

Pour que la mise en œuvre de la participation du public soit efficace, il convient qu'un certain nombre de conditions soient respectées :

- 1° L'information du public doit être assurée par voie dématérialisée notamment par un avis initial annonçant l'enquête figurant sur le site internet de l'autorité organisatrice de l'enquête ;
  - Un avis au public portant les indications mentionnées à l'article L.123-10 du code de l'environnement faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié par les soins de la mairie de Vaugrigneuse quinze jours au moins avant le début de celle-ci (29 août 2023) et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département de l'Essonne : Le Grand Parisien et Le Républicain de l'Essonne.
  - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, cet avis a été publié par voie d'affiches sur la porte de la mairie de Vaugrigneuse, sur le Chemin du Noyer devant le site du projet et, de manière complémentaire et synthétique, dans la lettre d'information de la commune « Septembre à Vaugrigneuse », ces mesures de publicité ayant été justifiées par un certificat de Madame le Maire de Vaugrigneuse (Pièce jointe n° 19 en annexe).
- 2° Le dossier d'enquête doit être consultable sur le site internet pendant toute la durée de l'enquête ;
  - Le dossier d'enquête a été consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie de Vaugrigneuse : <a href="https://www.ville-vaugrigneuse.fr">www.ville-vaugrigneuse.fr</a> du mardi 29 août 2023 à partir de 9h00 au vendredi 29 septembre 2023 jusqu'à 23h59.
- 3° Le dossier doit être consultable sur un (ou plusieurs) postes informatiques mis en place sur les lieux d'enquête ;
  - Le dossier d'enquête a été consultable sur un poste informatique mis en place sur le lieu de l'enquête : RDC de la mairie de Vaugrigneuse aux jours et heures d'ouverture de la mairie.
- 4° La transmission des observations doit être assurée sur une adresse électronique, et en outre le cas échéant, sur un registre dématérialisé ;
  - La transmission des observations a été assurée :
  - d'une part, sur l'adresse électronique de la mairie : urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr
  - et, d'autre part, sur le site Internet du registre dématérialisé sécurisé mis en place : https://www.registre-dematerialise.fr/4762

- 5° Après la fin de l'enquête, le rapport et les conclusions doivent être rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'autorité organisatrice de l'enquête pendant un an après la fin de l'enquête.
  - Comme précisé à l'article 6 de l'arrêté n° 042-2023 modificatif en date du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023 de Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse, (Pièces jointes n° 1 et 2 en annexe), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables pendant un an à compter de la clôture de l'enquête (29 septembre 2023 à 23h59) à la mairie de Vaugrigneuse et sur le site internet de la commune : www.ville-vaugrigneuse.fr

#### 0.2. La déclaration de projet

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement de disposer d'une procédure simple de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération; procédure dont la finalité première, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L.300-6 aux programmes de construction. La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Le champ d'application de l'article L.300-6 est assez large dans la mesure où ce qui importe est finalement la réalité du projet qui doit répondre aux objets mentionnés à l'article L.300-1 par sa consistance et son ampleur.

La déclaration de projet prise sur le fondement du code de l'urbanisme a un caractère facultatif et constitue simplement un moyen que le porteur du projet décide de mettre en œuvre pour assurer la mise en compatibilité rapide du PLU.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable et ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. Il s'agit donc d'une enquête publique unique.

L'Autorité organisatrice désigne l'entité qui a un projet à dérouler nécessitant une enquête publique.

Le Maire de la commune de Vaugrigneuse est l'Autorité organisatrice.

Le Pétitionnaire ou Maître d'ouvrage d'une enquête publique est l'entité ou la personne ayant commandité l'enquête. Le commanditaire « porte » le projet et, pour cette enquête, est également l'autorité organisatrice.

Le présent dossier fait suite au projet poursuivi par la société **BDLDV** « Les Lodges de Vaugrigneuse », société indépendante du Château de Vaugrigneuse, représentée par M. Bruno DEROUET et domiciliée 11 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse. Ce projet concerne la création d'hébergements touristiques éco-responsables dans le Parc du Château de Vaugrigneuse.

Pour ce faire, la commune de Vaugrigneuse, d'une part, comprenant la nécessité pour la société BDLDV de localiser son opération dans le Parc du Château de Vaugrigneuse et consciente du fait que la réalisation du projet rend indispensable l'adaptation de la règle d'urbanisme et, d'autre part, ayant la compétence en matière de Plan local d'Urbanisme, a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document.

Pour la commune de Vaugrigneuse, Madame le Maire mène la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, procédure qui ne nécessite pas de délibération de lancement. Il appartient au conseil municipal de la commune de Vaugrigneuse d'adopter la déclaration de projet qui emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Le commissaire enquêteur a rappelé que la notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

### 0.3. Le commissaire enquêteur

0.3.1. Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur

### Article L. 123-4 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 – art.11

« Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L.123-15 ».

« L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L.121-16 à L.121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions ».

### Article R.123-4 C. Env. Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur. Modifié par Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 – art. 4

- « Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L.123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme ».
- « Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur ».
  - Le commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique susvisée a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement (Pièce jointe n° 3 en annexe).

### 0.3.2. Désignation du commissaire enquêteur

# <u>Article L.123-5 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par LOI n° 2019 - 1461 du 27 décembre 2019 – art.81</u>

- « Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressés au projet, plan ou programme, à titre personnel, en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête ».
- « Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupés ces fonctions ».

### Article R.123-5 C. Env. Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. <u>Modifié par Décret n° 2019 – 1352 du 12 décembre 2019 – art.10</u>

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R.123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique ».

« Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président ».

« Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif ».

« En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête ».

La lettre par laquelle la commune de Vaugrigneuse a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « une déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLU de Vaugrigneuse relative à un projet d'hébergement touristique situé dans le parc du château de la commune » a été enregistrée par le Tribunal Administratif de Versailles le 16 juin 2023.

- Par décision du 27 juin 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Jean-Pierre DENUC commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique n° E23000036 / 78 ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaugrigneuse. (Pièce jointe n° 4 en annexe)
- Pour cette enquête publique, Monsieur Joël EYMARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant. (Pièce jointe n°4 en annexe).
- Le commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie de Vaugrigneuse le 4 juillet 2023 pour une réunion préalable à l'enquête publique. A cette occasion, le commissaire enquêteur a rencontré Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse qui a fourni toutes les explications nécessaires sur le dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
- Le commissaire a visité le lieu des permanences le jeudi 17 août 2023, espace dédié à la salle du conseil municipal au 1er étage de la mairie. Le cas échéant, l'étage n'étant pas accessible aux PMR, il a été convenu que le commissaire enquêteur assurerait ces rencontres au RDC.

- La commune de Vaugrigneuse a remis au commissaire enquêteur une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier dès le 17 août 2023 et une copie numérique du dossier ce même jour.
- Le commissaire enquêteur a visité le jeudi 17 août 2023 certains lieux de la commune pour pouvoir apprécier les impacts et les effets de la déclaration de projet.
- Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de convoquer certaines personnes dont il aurait pu juger l'audition utile.
- Le commissaire enquêteur, constatant d'une part, le nombre important de consultations du dossier sur le registre dématérialisé (notamment à la mi-enquête 1184 visiteurs et 351 téléchargements au 16 septembre 2023) et, d'autre part l'absence d'observation sur ce même registre ainsi que sur le registre papier à cette même date, n'a pas jugé nécessaire d'organiser sous sa présidence une réunion d'information et d'échange avec le public.

### 1. Relation du déroulement de l'enquête publique

### 1.1. Objet de l'enquête publique

### <u>Article L.123-1 C. Env. Champ d'application et objet de l'enquête publique. Modifié par Ordonnance</u> n° 2016-1060 du 3 août 2016 – art.3

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 ».

« Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

### <u>Article R.123-2 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par Décret</u> n° 2011 – 2018 du 29 décembre 2011 – art.3

« Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L.123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du chapitre III du Titre II du Livre I<sup>er</sup> sur la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés ».

Cette enquête publique unique a pour objet une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (articles L.153-49 et suivants et R.153-14 et suivants du code de l'urbanisme) de la commune de Vaugrigneuse. Cette procédure vise donc une mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet présentant un caractère d'intérêt général.

Le projet visé par cette procédure, prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme a pour objectif de « permettre la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables sous la forme de lodges en bois de faible gabarit à proximité du château de Vaugrigneuse » (rapport de présentation page 3). Ce projet nécessite l'évolution et des modifications de certaines pièces du PLU en vigueur :

- l'ajustement du projet d'aménagement et de développement durables ;
- la modification du règlement;
- la modification du plan de zonage.

L'auteur du projet, indépendant du Château de Vaugrigneuse, est la société BDLDV « Les lodges de Vaugrigneuse » représentée par M. Bruno DEROUET et domiciliée 11 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse.

# <u>Article L.153-54 C. Urb. Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général. Création Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015</u>

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme définit le cadre législatif à la mise en compatibilité du PLU en vue de permettre la réalisation de ce projet devant présenter un caractère d'intérêt général.

- L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse rendue nécessaire pour la réalisation de ce projet.
- Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse, autorité organisatrice de l'enquête, mène la procédure, saisit pour avis l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas et invite les personnes publiques associées à participer à une réunion d'examen conjoint, réunion donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal joint en annexe au dossier d'enquête.
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, des personnes publiques associées invitées et de Madame le Maire le 10 juillet 2023.
- Par arrêté n° 042-2023-modificatif en date du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023), Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (Pièce jointes n° 1 et 2 en annexe).

# <u>Article L.153-57 C. Urb. Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général. Création Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015</u>

- « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
  - 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité public est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
  - 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».
  - Il appartiendra donc à la commune de Vaugrigneuse de décider la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

# Article L.153-58 C. Urb. Mise en compatibilité avec une opération d'utilité public ou d'intérêt général. Création Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

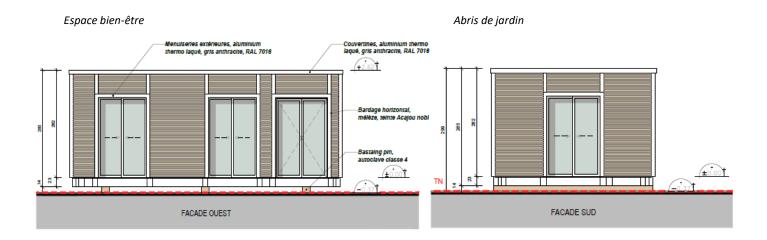
« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est approuvée :

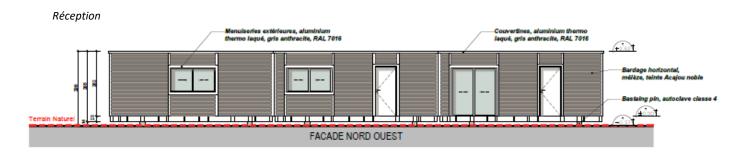
- 1° Par déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».
- Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

#### 1.1.1. Nature et caractéristiques de l'opération projetée

Le projet vise à répondre à une demande de réalisation d'hébergements sous forme de petits modules (les lodges), complémentaires aux activités de réception existantes du Château de Vaugrigneuse qui cherche à élargir ses capacités d'accueil.

### Synthèse des aménagements prévus





Menuiseries extérieures, aluminium inermo laqué, gris anthracite, RAL 7018

Bardage horizontal, mélèze, teinte Acajou noble

FACADE 1

Lodge

Insertion du projet dans son environnement





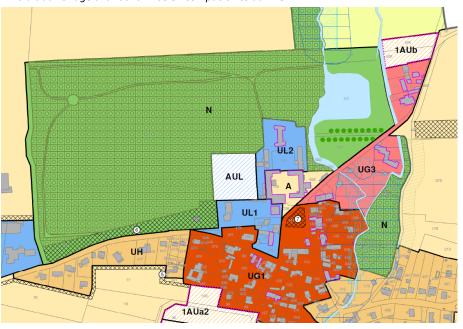
Source: Eric Santos, architecture

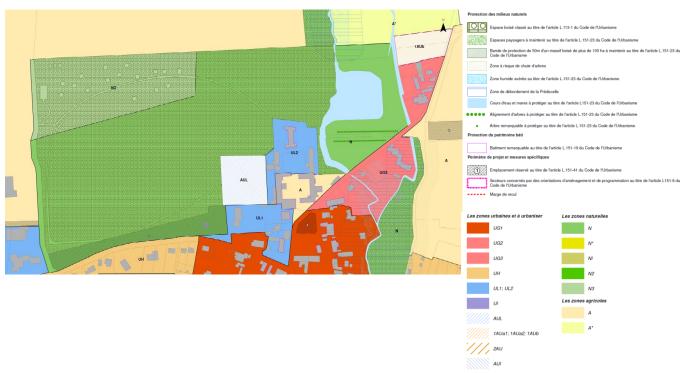
Des petits modules complémentaires aux activités de réception existantes

Source: Eric Santos, architecture

Ce projet qui doit s'implanter sur un espace actuellement en zone N et classé EBC nécessite un déclassement partiel de l'EBC de la parcelle 94. Le projet prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et la création d'une zone spécifique N3 de 3 hectares. Reste que cette nouvelle délimitation pour ce projet doit pouvoir démontrer son caractère exceptionnel.

Extrait du zonage avant à la mise en compatibilité du PLU





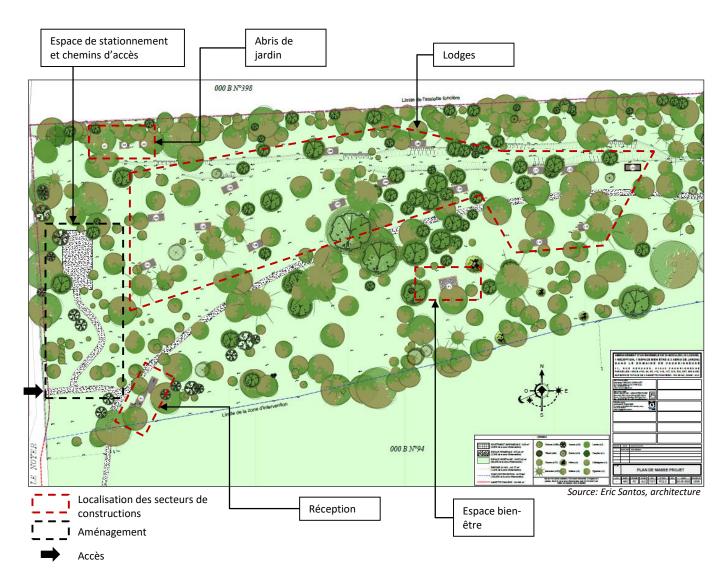
Création d'une zone N3 correspondant au STECAL

L'aménagement prévu, au caractère totalement réversible, consiste en un ensemble de 20 « modules responsables » dans leur conception, leurs matériaux et leur implantation (rapport de présentation page 10) :

- 15 lodges de 17 m<sup>2</sup>;
- 1 réception de 52 m²;
- 1 espace bien-être de 49 m<sup>2</sup>;
- 3 abris de jardins de 10 m<sup>2</sup>.

Tous modules posés sur pieds en bois sur le terrain naturel existant, sans aucune fondation, fabriqués hors site et privilégiant des matériaux organiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Le projet prévoit également quelques places de stationnement à l'entrée du site pour compléter l'offre existante au niveau du château, le maintien de l'intégralité des arbres existants sur la future zone N3, une limitation des nuisances liées au trafic automobile, un traitement des clôtures en limites séparatives, la collecte et l'infiltration des eaux pluviales.



Plan de masse du projet

#### 1.1.2. Localisation du projet (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur\*)

Commune péri-urbaine de la Région Île de France et localisée dans la partie rurale du Département de l'Essonne, Vaugrigneuse fait partie de la Communauté de communes du Pays de Limours (CCPL).

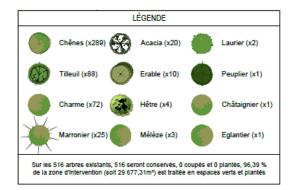
Principalement marqué par des espaces naturels et agricoles, le territoire communal se caractérise par une alternance d'agriculture et de boisements. Le territoire communal se compose de 4 ensembles naturels principaux qui créent la richesse des paysages du territoire et contribuent directement à valoriser son image.

Parmi ces ensembles, les espaces boisés (137 hectares), essentiellement privés, abritent d'importantes espèces faunistiques et floristiques intéressantes dont certaines espèces rares en Essonne et constituent des refuges écologiques pour la faune et pour la flore. Aussi, cette richesse faunistique et floristique est-elle visible dans les espaces naturels et, plus spécifiquement, dans les nombreux espaces boisés de la commune.

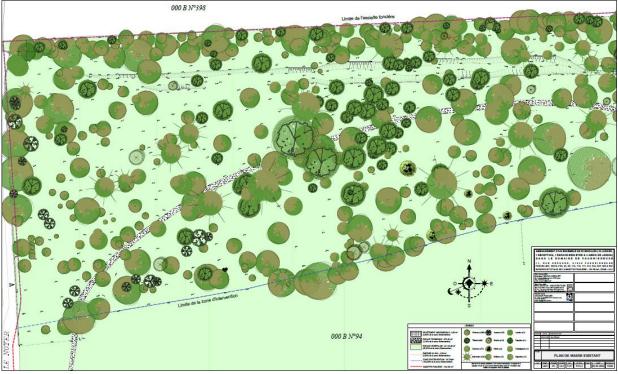
#### Etude végétale du terrain existant

La réalisation d'une étude végétale détaillée a été faite par un géomètre/paysagiste afin de relever la taille et l'essence de chacun des 516 arbres présents dans la zone d'intervention.

Cette étude a permis de décider de l'implantation de chaque construction et aménagement de sorte à n'impacter aucun arbre.



#### Plan de masse existant



Source: Eric Santos, architecture

Plan de masse de l'existant et repérage des 516 arbres, tous conservés

Les espaces artificialisés ne représentent que 18% des 613 hectares du territoire communal (source MOS 2021) pour une population municipale de 1 389 habitants ou population totale de 1 421 habitants (source INSEE. Population légale millésimée 2020 en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023).

La Prédecelle, affluent de la Rémarde au niveau du Val-Saint-Germain, traverse le territoire du nord au sud et alimente les pièces d'eau des châteaux de Vaugrigneuse et de la Fontaine-aux Cossons.

L'entrée Nord de Vaugrigneuse, à partir de la RD 131 en direction du bourg, constitue une perspective visuelle remarquable à préserver mettant en valeur des espaces agricoles (350 hectares sur l'ensemble de la commune) ainsi qu'un ensemble bâti ancien caractérisé par l'église de Vaugrigneuse. Les alignements d'arbres en entrée du château de Vaugrigneuse offrent une structure paysagère marquante.

L'évolution urbaine de la commune de Vaugrigneuse s'organise de façon homogène à travers les siècles. Le bourg s'est constitué autour du château édifié au XVII° siècle et au croisement de la RD 131 avec la voie menant au hameau de Machery. Le centre ancien forme une unité compacte et homogène autour de l'église. Le vieux bourg constitue le cœur historique du village et, noyau historique ayant conservé ses caractéristiques architecturales d'origine, contribue de manière significative à la qualité de paysage urbain de la commune. Cet ensemble urbain présente notamment un rythme de façades caractéristiques des villages anciens, une volumétrie du bâti sur rue homogène et un réseau de rues étroites.

Vaugrigneuse est dotée de nombre de constructions présentant un intérêt patrimonial pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Parmi celles-ci, le Château de Vaugrigneuse, dans le parc duquel s'inscrit le projet objet de l'enquête publique, fut construit par Jean Héroard, seigneur de Vaugrigneuse et médecin des rois, sur le site des ruines de l'ancien château puis remanié à plusieurs reprises. Ce bâtiment du XVII° siècle, construit entre deux tourelles, conserve toutefois son aspect originel. La ferme du château, développée autour des bâtiments des communs, reprend les méthodes des constructions et des procédés de mise en œuvre des exemples vernaculaires.

La zone d'implantation du projet dite « zone d'intervention » (Zone N3 de 3 hectares) se situe sur la parcelle 94 d'une superficie totale de 13,4 hectares dans le parc du château. Le projet de règlement de PLU prévoit de limiter la surface totale de plancher dans la N3 à 400 m² soit 1,33% de la zone N3 et 0,3% de la parcelle 94.

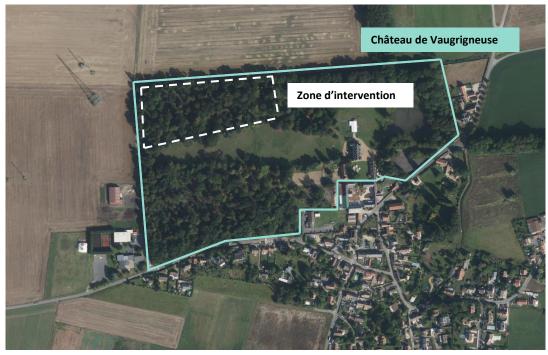
<sup>\*</sup> PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022

#### Localisation du site sur le territoire communal

Le projet est localisé dans la partie Est du territoire communal, au Nord du bourg et donc à proximité directe de la mairie. Le domaine est longé à l'Est par la départementale 131, au Sud par la Rue du Bois des Nots et à l'Ouest par le Chemin du Noyer. La partie Nord est localisée à proximité d'espaces agricoles.

Plans de localisation du site





Localisation de la zone d'implantation du projet

### 1.1.3. Dispositions d'urbanisme. Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013, modifié par DCM en date du 5 décembre 2022.

#### Les dispositions antérieures :

- Approbation du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 15 février 1982
- Approbation de la modification n° 1 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 1er décembre 1986
- Approbation de la modification n° 2 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 30 novembre 1990
- Approbation de la Révision globale du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 30 juin 1999
- Approbation de la Modification n° 1 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 21 juin 2002
- Approbation de la Modification n° 2 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 31 janvier 2005
- Approbation de la Révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 5 décembre 2008
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme par DCM du 29 novembre 2013 suite à la DCM du 30 mars 2009 décidant de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols
- Approbation de la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme par DCM du 5 décembre 2022
- Par DCM n° 2022-28 en date du 12 octobre 2022, le conseil municipal de Vaugrigneuse a prescrit une procédure de « Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de projet dans le cadre d'une création d'hébergement touristique écologique dans le parc du Château de Vaugrigneuse » (Pièce jointe n° 5 en annexe).

### 1.2. Champ d'application et cadre juridique de l'enquête publique

### 1.2.1. Champ d'application de l'enquête publique

### Article L.123-2 C. Env. Champ d'application et objet de l'enquête publique. Modifié par LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 – art.13 (V)

I « Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

- 1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 à l'exception :
  - des projets de zone d'aménagement concerté;
  - des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L.123-19;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive;
- 2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du code de l'environnement, ou L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur;
- 3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites, les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au code de l'environnement;
- 4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique ».

Il « Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite ».

III « Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du chapitre III ».

IV « La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du chapitre III n'est pas illégal du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

V « L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence ».

## Article L.153-55 C. Urb. Mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général. Création Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
  - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
  - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
  - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune;
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

# <u>Article R.153-15 C. Urb. Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet. Création décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015</u>

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement;
- 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III, titre II, livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse. Il s'agit d'une enquête publique dite « environnementale » régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le champ d'application de l'enquête publique « environnementale » est fixé à l'article L.123-2 du code de l'environnement et concerne notamment les documents d'urbanisme.

Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse mène la procédure de mise en compatibilité. Il appartiendra au conseil municipal d'adopter, le cas échéant, la déclaration de projet. Cette dernière emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

#### 1.2.2. Cadre juridique de l'enquête publique

Suivant l'Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 « Portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement », et son décret d'application n° 2017-626 du 25 avril 2017, la procédure de demande d'autorisation environnementale faisant partie des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, cette procédure est soumis à enquête publique.

# <u>Article L.300-6 C. Urb. (partiel). Aménagement foncier. Modifié par LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V).</u>

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre le du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens

du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L.211-2 du code de l'énergie, ou du stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L.811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité...

Les articles L.153-54 à L.153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ».

# Article L.300-1 C. Urb. (partiel). Aménagement foncier. Modifié par LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 – art. 214 (V) et art. 220 (V)

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

#### Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement partie législative
  - article L.123-1-A : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
  - articles L.123-1 à L.123-18 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
- Code de l'environnement partie réglementaire
  - articles R.123-1 à R.123-27 : Champ d'application, procédure et déroulement de l'enquête publique
- Code de l'urbanisme partie législative
  - articles L.153-54 à L.153-59 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'intérêt général
  - article L.300-6 : Déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme
- Code de l'urbanisme partie réglementaire
  - article R.153-13 : Mise en compatibilité. Dispositions communes
  - article R.153-15 : Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

# 1.3. Saisine et examen au cas par cas de l'autorité mentionnée au 2° de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme

## <u>Article R.104-13 C. Urb. Plans locaux d'urbanisme. Procédure de mise en compatibilité. Modifié par</u> Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6

- « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité:
  - 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
  - 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11;
  - 3° Dans le cas d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement ».
  - La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse :
  - ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
  - n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31;
  - ne fait pas l'objet d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1.

### <u>Article R.104-14 C. Urb. Plans locaux d'urbanisme. Procédure de mise en compatibilité. Modifié par</u> Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6

- « Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :
  - 1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-28 à R.104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L.153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L.153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R.153-16 et R.153-17;
  - 2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, dans les autres cas. »

#### 1.3.1. Demande d'examen au cas par cas

# <u>Article R.104-21 C. URB. Procédure d'évaluation environnementale. Autorité environnementale (partiel). Modifié par Décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 – art. 3</u>

« L'autorité environnementale est :

2° La mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable pour le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les unités touristiques nouvelles soumises à autorisation en application du second alinéa des articles L.122-20 et L.122-21 ».

### <u>Article R.104-22 C. Urb. Procédure d'évaluation environnementale. Autorité environnementale</u> (partiel)

« L'autorité environnementale prévue à l'article R.104-21 est également compétente pour les procédures d'évolution affectant les documents mentionnés au même article ».

### <u>Article R.104-33 C. URB. Procédure d'examen au cas par cas. Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. Modifié par Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 3</u>

« Dans les cas mentionnés à l'article R.104-8, au 2° de l'article R.104-8, au II de l'article R.104-11, à l'article R.104-12, au 2° de l'article R.104-14, à l'article R.104-16 et à l'article R.114-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

- Estimant que l'évolution du plan local d'urbanisme par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable, le conseil municipal de Vaugrigneuse, (en application de l'article R.153-15) a saisi l'autorité environnementale compétente (la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France) pour avis conforme par une demande reçue complète le 12 avril 2023 et comportant notamment les pièces du dossier exigées à l'article R.104-34.
- Après examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, la MRAe a établi par son avis n° MRAe AKIF-2023-069 du 08/06/2023 que la mise en compatibilité emportant déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### 1.3.2. Avis de la MRAe

## Article R.104-35 C. Urb. (partiel). Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. Modifié par Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 13

« Le dossier mentionné à l'article R.104-34 est transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), qui en accuse réception.

Au regard du dossier mentionné à l'article R.104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R.104-34 sont mis en ligne sur le site Internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public ».

La Mission régionale d'autorité environnementale d'île de France a délibéré collégialement le 08 juin 2023 sur la demande d'avis conforme relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse.

« Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'article II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » :

Rend l'avis qui suit N° MRAe AKIF-2023-069 du 08/06/2023 (pièce jointe n° 6 en annexe):

« La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 12 avril 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale ».

Au vu de l'avis conforme de la MRAe d'Île de France en date du 8 juin 2023 de dispenser la mise en compatibilité du PLU d'évaluation environnementale, la commune, conformément aux dispositions de l'article R.104-33, a pris la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale par DCM n° 2023-13 du 28 juin 2023 (Pièce jointe n° 7 en annexe).

1.4. Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

# <u>Article L.151-13 C. Urb. (partiel). Affectation des sols et destination des constructions. Zones naturelles, agricoles ou forestières. Modifié par LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 40</u>

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles peuvent être autorisés :

#### 1° des constructions...

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions...doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

### Article L.112-1-1 CRPM. (partiel). Aménagement rural. L'affectation de l'espace agricole et forestier. Modifié par LOI n° 2022-217 du 21 février 2022 – art. 60

« Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales de chasseurs.

Cette commission peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou usage agricole. Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme.

Lorsque le projet ou le document sur lequel la commission est consultée donne lieu à enquête publique mentionnée au chapitre III du titre II du livre l<sup>er</sup> du code de l'environnement, l'avis de la commissiin est joint au dossier d'enquête publique ».

La commune de Vaugrigneuse a saisi la CDPENAF le 23 juin 2023 pour la mise en compatibilité de son PLU par déclaration de projet.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, la CDPENAF a émis deux avis en date du 28 août 2023.

Le commissaire enquêteur a constaté que ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique et transmis au registre dématérialisé avant le début de l'enquête (pièce jointe n° 18 en annexe).

#### 1° Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

L'avis est favorable mais la commission souligne que l'implantation des constructions et de cheminements mettent fin à la vocation forestière du terrain et préconise donc de limiter au maximum le déclassement de l'EBC du parc du château. En outre, la commission alerte sur l'existence d'une pollution au PCB sur les berges de l'étang du château qui pourrait impacter les nouveaux cheminements du projet.

#### 2° Avis sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limités (STECAL)

L'avis est favorable mais la commission préconise de cibler le déclassement de l'espace boisé classé (EBC) du « Parc paysager du château » aux seules surfaces perdant leur vocation forestière et souligne le fait que le déclassement d'une partie de l'EBC en zone N3 entraînera la disparition des protections qui lui sont liées et que cet espace pourra être défriché et perdre sa vocation forestière.

### 1.5. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023

# <u>Article R.153-13 C. Urb. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Dispositions communes.</u> <u>Création Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015</u>

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

#### 1.5.1. Examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure

Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse a invité par LRAR en date du 15 juin 2023 Monsieur le Préfet de l'Essonne et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 à participer à une réunion d'examen conjoint le 10 juillet 2023 à 14h30 sur le dossier de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse dans le cadre du projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables dans le parc du château de Vaugrigneuse ». (Pièce jointe n° 8 en annexe).

#### 1° Liste des PPA destinataires du courrier en date du 15 juin 2023 (pièce jointe n° 9 en annexe)

Monsieur le Préfet de l'Essonne

Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne

Madame la Présidente du Conseil Régional d'Île de France

Madame la Présidente de la Communauté de communes du Pays de Limours

Madame la Présidente du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Madame le Maire de Forges-les-Bains

Madame le Maire d'Angervilliers

Monsieur le Maire de Saint-Maurice-Montcouronne

Monsieur le Maire de Courson-Monteloup

Monsieur le Maire de Briis-sous-Forges

Monsieur le Maire de Val-Saint-Germain

Monsieur le Maire de Fontenay-les Briis

Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

#### 2° Etaient présents à la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 :

Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse

Francis VIVAT, Adjoint à l'urbanisme – mairie de Vaugrigneuse

William BERRICHILLO, Maire de Saint-Maurice Montcouronne

Françoise MITHOUARD, adjointe au maire de Val-Saint-Germain

Olivier DEKEISTER, Direction départementale des territoires de l'Essonne

Tristan DELOULME, Direction départementale des territoires de l'Essonne

Diane VACHER, chargée de mission Dev'Eco CCPL

Jonathan LOOCK, chargé de mission Urbanisme CCPL

Emna GENTY, chargée de mission – Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Olivier MAUPU, bureau d'études Espace Ville

Kaïlée DURAND, Bureau d'études Espace Ville

# 1.5.2. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 (Pièce jointe n° 10 en annexe)

Madame le Maire a ouvert la réunion et précisé l'ordre du jour. A la suite, le bureau d'études a déroulé sa présentation suivant l'ordre du jour :

- Localisation et présentation du site et du projet
- Arguments en faveur du projet d'intérêt général
- Dispositions ajustées du PLU pour la mise en compatibilité du PLU avec le projet
- Rappel de l'avis conforme de la MRAe et du calendrier jusqu'à l'approbation de la mise en compatibilité du PLU

Madame le Maire a insisté sur l'intérêt du projet pour la commune et la communauté de communes du pays de Limours (CCPL) en précisant qu'il s'agit d'un projet d'hôtellerie de plein air dont le porteur du projet est indépendant du propriétaire du château.

Madame MITHOUARD demande, en termes d'intérêt général, ce que cela va rapporter financièrement pour la commune et la CCPL. Madame le Maire et Monsieur BERRICHILLO répondent que ce n'est pas tant les taxes foncières et de séjour qui seront intéressantes mais davantage le développement économique de la commune et du territoire.

Monsieur VIVAT, à propos du PADD, s'interroge sur le bien-fondé de préciser le projet dans le document et craint que l'on perçoive le parc du château comme le seul site susceptible d'accueillir ce type d'opération.

Monsieur DELOULME répond qu'il est important voire obligatoire de faire mention du projet dans le PADD dans un souci de cohérence, le PADD affichant une volonté de protéger les espaces naturels. Il précise ensuite que sur l'ensemble la DDT 91 est satisfaite de l'évolution du projet tout en regrettant que les arguments sur l'intérêt général ne soient pas plus développés. Il rappelle enfin qu'il eut été préférable que ce soit la commune qui saisisse directement la CDPENAF.

Madame GENTY, au nom du PNR, fait part de ses inquiétudes sur le manque de précisions du projet (implantation précise des lodges dans le paysage, phases travaux, cheminements, impacts sur les arbres).

Monsieur LOOCK répond que la demande de permis de construire déposée le 21 Avril 2023 permet d'avoir un aperçu détaillé des matériaux utilisés, de la mise en œuvre du projet et qu'il convient de s'y rapporter.

Monsieur BERRICHILLO émet un avis favorable puisque le projet (hébergement touristique) sera ouvert à tous.

Madame le Maire de Vaugrigneuse conclut la réunion d'examen conjoint en appelant que la commune et la CCPL soutiennent ce projet dont le financement semble assuré mais dont la réalisation devient urgente pour le porteur du projet.

Le commissaire enquêteur souligne que le projet est sans incidence sur la surface des bois et forêt de l'ensemble du territoire communal qui demeure à 136,97 hectares (source : MOS 2021. Institut Paris Région).

### 1.6. Procédure et déroulement de l'enquête publique

#### 1.6.1. Ouverture de l'enquête publique

# Article L.123-3 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 – art. 11

- « L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise ».
- « Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique ».
- « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ».
  - Par arrêté n° 042-2023-modificatif en date du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023), Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (Pièces jointes n° 1 et 2 en annexe).

# <u>Article L.123-9 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par Ordonnance n°</u> <u>2016-1060 du 3 août 2013 – art. 3</u>

- « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programme faisant l'objet d'une évaluation environnementale ».
- « La durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ».
- « Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au l de l'article L.123-10 ».
  - L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté n° 042-2023 modificatif en date du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023) de Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse a fixé à 31 jours consécutifs, du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 la durée de l'enquête publique (Pièces jointes n° 1 et 2 en annexe).
  - Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête ont été prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision : le Conseil municipal de la commune de Vaugrigneuse.

### 1.6.2. Composition du dossier d'enquête

### <u>Article L.123-11 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par Ordonnance</u> <u>n° 2016-1060 du 3 août 2016 – art. 3</u>

« Nonobstant les dispositions du Titre  $1^{er}$  du Livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

### <u>Article L.123-12 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par Ordonnance</u> <u>n° 2016-1060 du 3 août 2016 – art. 3</u>

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public ».

« Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15 ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ».

- Le commissaire enquêteur précise que :
- le dossier d'enquête publique a été mis en ligne durant toute la durée de l'enquête et est resté consultable, pendant cette même durée, sur support papier à la mairie de Vaugrigneuse;
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a pas fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15 du code de l'environnement.

### <u>Article R.123-8 C. Env. Composition du dossier d'enquête. Modifié par Décret n° 2023 – 504 du 22 juin 2023 – art.2</u>

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme ».

« Le dossier comprend au moins :

- 1° Lorsqu'ils sont requis :
  - a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique;
  - b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R.122-3-1;

- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1, le cas échéant, au III de l'article L.122-1-1, à l'article L.122-7 du code de l'environnement ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du Maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- 2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du Maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu;
- 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation;
- 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme ;
- 5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
- 6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
- 7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R.122-10 ou des consultations avec un état frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5 ».

Le dossier d'enquête se structure en six parties précédées d'une note d'information de 4 pages.

- 1° Pièces administratives
- 2° Rapport de présentation
- 3° Extrait du PADD modifié
- 4° Extrait du plan de zonage modifié
- 5° Règlement modifié
- 6° PV de la réunion d'examen conjoint

### 1° Pièces administratives

Sont présentes dans le dossier d'enquête :

- la délibération du conseil municipal n° 2022-28 en date du 12 octobre 2022 « Prescription d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet dans le cadre d'une création d'hébergement touristique écologique dans le parc du château de Vaugrigneuse » ;
- l'avis conforme de la MRAe n° MRAe AKIF-2023-069 du 08/06/2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse (91) après examen au cas par cas ;
- l'avis de la CDPENAF sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vaugrigneuse : commission dématérialisée de juillet 2023 ;
- la délibération du conseil municipal n° 2023-13 en date du 28 juin 2023 « Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet Décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale » ;
- l'Arrêté n° 042-2023 de Madame le maire de Vaugrigneuse en date du 10 juillet 2023 « Ouverture et organisation de l'enquête publique » ;
- l'Arrêté n° 042-2023 modificatif de Madame le Maire de Vaugrigneuse en date du 3 août 2023 « Ouverture et organisation de l'enquête publique ».

#### 2° Rapport de présentation

Le rapport de présentation consiste en un document en couleur de 27 pages (non cotées), qui expose le choix de la procédure, une présentation du site, le caractéristiques principales du projet objet de la procédure, les arguments sur l'intérêt général du projet, la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux, l'évolution des dispositions réglementaires du PLU.

Le choix de la procédure est décrit en page 3. Le projet a donc pour objectif de permettre la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables, sous la forme de lodges en bois de faible gabarit, à proximité du château de Vaugrigneuse. Ce projet nécessite l'évolution de plusieurs pièces du PLU. Celles-ci sont énumérées (PADD, plan de zonage, règlement) avec certaines précisions.

> Le cadre juridique de la procédure est exposé de manière compréhensible pour le public.

Les pages 4 et 5 localisent, carte et documents photographiques à l'appui, la commune de Vaugrigneuse à l'échelle de l'Île de France, du département de l'Essonne, du Hurepoix et de la communauté de communes du Pays de Limours (CCPL) ainsi que le site du projet sur le territoire de Vaugrigneuse en délimitant notamment la zone d'intervention du projet.

### Localisation du site sur le territoire communal

Le projet est localisé dans la partie Est du territoire communal, au Nord du bourg et donc à proximité directe de la mairie. Le domaine est longé à l'Est par la départementale 131, au Sud par la Rue du Bois des Nots et à l'Ouest par le Chemin du Noyer. La partie Nord est localisée à proximité d'espaces agricoles.

Plans de localisation du site





Localisation de la zone d'implantation du projet

S'ensuivent 13 pages (pages 6 à 18) dédiées à la description des caractéristiques du projet faisant l'objet de la procédure et qui exposent, accompagnées de documents photographiques et de plans en couleur de bonne qualité :

- l'historique du site : un château qui prend ses racines au Moyen-Âge mais prend réellement vie au début du XVII° siècle;
- la présentation du site du projet : une partie de la parcelle n° 94 qui représente une superficie totale d'environ 13,4 hectares, une zone d'intervention pour l'implantation des lodges d'une surface de 3 hectares;
- l'occupation actuelle du site : des documents photographiques sur l'environnement proche et lointain;
- l'étude végétale du terrain : relevé exhaustif des 516 arbres existant dans la zone d'intervention avec leur localisation sur le terrain;
- le contexte du projet : activité économique du château et opportunité de développement pour la commune et la CCPL, absence et manque d'activité hôtelière. Objectif principal du projet et considérations sur une démarche vertueuse ;
- la nature de constructions projetées : énumération et surfaces détaillées, technique de mise en œuvre, impact en termes d'emplois pour la fabrication des modules ;
- les aménagements pour l'implantation du projet : espaces de stationnement, protection des arbres, limitation des nuisances, traitement des clôtures, collecte et rejet des eaux pluviales ;
- l'insertion paysagère du projet : projet invisible depuis le RD 131 ou à partir des espaces agricoles, projet invisible depuis le château ou depuis la perspective;
- le patrimoine : restauration du mur de pierre sur la partie ouest du parc ;
- la synthèse des aménagements prévus : plan masse de l'opération et travaux prévus sur le chemin du Noyer, élévations des différentes constructions;
- la gestion des eaux pluviales : maintien de la noue existante, prise en compte des risques d'inondations de la Prédecelle :
- la prise en compte des risques : risque fort lié à l'aléa Argiles ;
- la phase travaux : phase travaux réduite, réseaux principalement sous le chemin d'accès, modules en bois fabriqués en usine, engagement de l'entreprise;

Les raisons pour lesquelles ce projet présente un caractère d'intérêt général sont exposées page 19. Le projet devrait permettre :

- la création d'emplois à temps plein au sein du domaine : compenser la forte baisse du taux de concentration de l'emploi dans la zone ;
- le développement de l'activité touristique dans la région : atout du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, obligation pour les visiteurs de se loger aux Ulis ou à Dourdan ;
- le développement économique, la redynamisation des commerces et services du bourg et des communes voisines : augmentation de la fréquentation du domaine ;
- la préservation du patrimoine du château et du domaine : besoin de financement pour préserver un patrimoine

Les pages 20 et 21 traitent de la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux : SDRIF, SRCE et PNR.

Les pages 22 et 23 précisent les évolutions apportées aux parties écrites et à la cartographie du PADD : insertion d'un paragraphe « permettre le développement d'une économie touristique écoresponsable », modification du document graphique.

Les pages 24 et 25 présentent les modifications apportées au document graphique du règlement dit « plan de zonage » : création de la zone N3, considération sur l'EBC, déclassement d'une part minime de 0,1 hectare.

Les pages 26 et 27 concernent les évolutions nécessaires apportées au règlement du PLU : création d'une zone N3, spécificités de la zone N3 au travers des différents articles de la zone N, constructions traitées avec un aspect bois (sic !).

### 3° Extrait du PADD modifié

Ce document de 3 pages (couverture comprise) reprend à l'identique les pages 22 et 23 du rapport de présentation. Le paragraphe inséré apparait désormais en couleur rouge, facilitant ainsi l'information du public.

#### 4° Extrait du plan de zonage modifié

Ce document de 2 pages (couverture comprise) reprend à l'identique la page 24 du rapport de présentation.

#### <u>5° règlement modifié</u>

Ce document de 138 pages reprend l'intégralité du règlement du PLU en vigueur\* en y incorporant en écriture de couleur rouge les règles qui s'appliquent à la zone N3.

\* PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022

#### 6° Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023

Se reporter au chapitre spécifique du rapport du commissaire enquêteur

### 1.6.3. Organisation de l'enquête

### Article L.123-13 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête publique. Modifié par LOI n° 2018-148 du 2 mars 2018 – art.2 (V)

I - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site Internet désigné par voie réglementaire.

II - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de celui-ci. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du Maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'elle délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu toute précision utile à la bonne information du public de la part de Madame BLANCHIER, Maire de la commune de Vaugrigneuse.

### <u>Article R.123-9 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par Décret n° 2021 – 837 du 29 juin 2021 – art.24</u>

I « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L.123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête ».

#### « Cet arrêté précise notamment :

- 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées;
- 2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête;
- 3° L'adresse du site électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site Internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L.123-10;
- 4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- 6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites Internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête;
- 7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

41

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise s'il y a lieu, les coordonnées de chaque Maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête ».

Il « Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique ».

« Ce dossier est également disponible depuis le site Internet mentionné au II de l'article R.123-11 ».

L'arrêté n° 042-2023-modificatif en date du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023) de Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU précise :

#### Article 1

Il sera procédé à une enquête publique unique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse du 29 août au 29 septembre 2023 soit pendant 31 jours consécutifs.

Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du château de Vaugrigneuse et s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et de tourisme local.

#### Article 2

Monsieur Jean-Pierre DENUC, architecte-urbaniste retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 27 juin 2023.

Monsieur Joël EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 27 juin 2023.

### Article 3

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Vaugrigneuse, pendant la durée de l'enquête, du 29 août au 29 septembre 2023 aux jours et heures d'ouverture au public :

- les mardis de 14h00 à 18h00 ;
- les jeudis de 14h00 à 19h00 ;
- les samedis de 10h00 à 12h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition ou les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

#### Monsieur le Commissaire enquêteur

#### Mairie de Vaugrigneuse

#### 1 rue Héroard

### 91640 Vaugrigneuse

et/ou sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematérialise.fr/4762">https://www.registre-dematérialise</a>. <a href="fr/4762">fr/4762</a> et/ou sur l'adresse dédiée : <a href="mailto:enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr</a>

Ce dossier est également disponible depuis le site Internet : www.ville-vaugrigneuse.fr .

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique localisé au sein de la mairie, accessible au public pendant la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie.

Les observations et propositions du public sont communicables au frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête auprès de la mairie de Vaugrigneuse.

### Article 4

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie pour recevoir les observations et propositions, aux dates et heures suivantes :

- mardi 5 septembre de 15h00 à 18h00 ;
- samedi 16 septembre de 10h00 à 12h00 ;
- jeudi 28 septembre de 15h00 à 18h00.

#### Article 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans un délai de huit jours le responsable du projet et plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet et plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

#### Article 6

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet et plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet et plan en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet et plan.

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

Article 7

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département :

Le Grand Parisien

Le Républicain de l'Essonne

Il sera également publié sur le site Internet : www.ville-vaugrigneuse.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9

Le responsable du projet est Madame le Maire de Vaugrigneuse.

Le service urbanisme de la commune se tient à disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Contact: 01 64 58 90 59 aux jours et heures d'ouverture au public.

#### Article 10

Ampliation du présent arrêté sera transmise :

A Monsieur le Préfet de l'Essonne

A Monsieur le Commissaire enquêteur

A Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

Fait à Vaugrigneuse, le 03 août 2023

Le Maire Thérèse BLANCHIER

### 1.6.4. Jours et heures de l'enquête publique

### <u>Article R.123-10 C. Env. Jours et heures de l'enquête. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés ».

« Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur Internet durant toute la durée de l'enquête ».

- Le dossier d'enquête publique en version papier, joint à un registre d'enquête publique établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur a été mis à disposition du public au siège de la Mairie de Vaugrigneuse aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Vaugrigneuse soit :
- Les mardis de 14h00 à 18h00
- Les jeudis de 14h00 à 19h00
- Les samedis de 10h00 à 12h00
- Soit une amplitude hebdomadaire de 11 heures qui, compte tenu de l'existence d'un registre dématérialisé, du peu de fréquentation en mairie et du peu d'observations dans le registre d'enquête papier, a toutefois permis pour une commune d'un millier d'habitants une bonne participation du public en tenant compte de ses horaires de travail.

45

### 1.6.5. Publicité de l'enquête publique

### <u>Article L.123-10 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 – art. 2</u>

« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale ».

### « Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites Internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier d'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site Internet à laquelle il est accessible ».

« L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site Internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L.122-1 et à l'article L.122-7 du code de l'environnement ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L.122-1, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites Internet où ils peuvent être consultés s'il elle diffère de celle mentionnée ci-dessus ».

### Article R.123-11 C. Env. Publicité de l'enquête. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4

I – « Un avis portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête ».

II – « L'avis mentionné au I est publié sur le site Internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site Internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site Internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation ».

III – « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiche et, éventuellement, par tout autre procédé ».

- « Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et souspréfectures ».
- « Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ».
- « Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent ».
- IV « En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ».
- « Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre de l'environnement ».
  - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, Madame le maire de la commune de Vaugrigneuse, a informé le public en faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :
  - d'une part, par une publication dans deux journaux diffusés dans le département :
    - Le Grand Parisien du samedi 12 août 2023 (Pièce jointe n° 12);
    - Le Républicain de l'Essonne du jeudi 10 août 2023 (Pièce jointe n° 11).
  - avis rappelé par une seconde publication dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux :
    - Le Grand Parisien du mercredi 30 août 2023 (Pièce jointe n° 13);
    - Le Républicain de l'Essonne du jeudi 31 août 2023 (Pièce jointe n° 14).
  - d'autre part, par un avis sous forme d'affiche conforme à l'arrêté du 9 septembre 2021 avant le début de l'enquête d'une part, au siège de l'enquête en mairie de Vaugrigneuse et, d'autre part sur le Chemin du Noyer devant la parcelle du projet.
  - Cet avis était également publié sur le site officiel de la mairie et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique.
  - En outre et de manière complémentaire, le public était informé de l'enquête publique par une page du petit journal de la commune « Septembre à Vaugrigneuse » (Pièce jointe n° 15 en annexe).

47

- Le commissaire enquêteur a procédé à un contrôle de l'affichage sur certains sites le jeudi 17 août 2023. Les affiches, conformes aux dispositions de l'arrêté du 9 septembre 2021, comportaient bien les indications requises (Pièce jointe n° 16 en annexe):
  - l'objet de l'enquête : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU;
- les noms et qualités du commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Pierre DENUC, architecteurbaniste-enseignant en retraite et ceux du commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Joël Aymard ;
- la date d'ouverture de l'enquête : mardi 29 août 2023 ;
- la durée de l'enquête : du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus, soit 31 jours consécutifs;
- les modalités de l'enquête : pièces du dossier et registre d'enquête tenus à disposition du public en mairie de Vaugrigneuse 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse;
- l'adresse du site Internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté : <u>www.ville-vaugrigneuse.fr</u>;
- le ou les lieux ainsi que les horaires d'accès où le dossier peut être consulté sur support papier et sur un poste informatique, le registre d'enquête étant accessible à la mairie aux heures habituelles d'ouverture au public;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u> et/ou sur le site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé : <u>https://www.registre-dematerialise.fr/4762</u>
- la ou les décisions pouvant être adoptées : décision d'approbation par le Conseil municipal.
- Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse a certifié:
- que l'avis d'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été affiché à la porte de la mairie et Chemin du Noyer quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (Pièce jointe n° 17 en annexe);

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la conformité des caractéristiques et des dimensions de l'affiche à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

### Article L.123-12 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 – art. 3

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garant par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15 du code de l'environnement, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ».

- Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête :
- sur le site Internet : www.ville-vaugrigneuse.fr;
- sur le site Internet : https://www.registre-dematerialise.fr/4762

#### 1.6.6. Information des communes

### <u>Article R.123-12 C. Env. Information des communes. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

- « Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu de l'enquête ».
- « Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site Internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse ».
  - Sans objet : le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est essentiellement situé sur le territoire de la commune de Vaugrigneuse.

### 1.6.7. Observations et propositions du public

### Article R.123-13 C. Env. Observations et propositions du public. Modifié par Décret n° 2021 – 837 du 29 juin 2021 – art. 25

I – « Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celuici est mis en place ».

49

« En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R.123-9 à R.123-11 ».

« Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».

II – « Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites sont consultables au siège de l'enquête. Ces observations et propositions sont également consultables sur le site Internet mentionné à l'article R.123-11 ».

« Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site Internet mentionné à l'article R.123-11 dans les meilleurs délais ».

« Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête ».

L'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse relative à « un projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables sous la forme de lodges dans de Parc du château de Vaugrigneuse » s'est achevée le vendredi 29 septembre 2023 avec une participation du public relativement modérée alors même que le registre dématérialisé fait état de 1613 visiteurs uniques ayant consulté le site web, de 442 visiteurs ayant téléchargé au moins l'un des documents mais de seulement 4 contributions déposées.

Une (1) observation et/ou proposition du public (REP 1) a été consignée sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie de Vaugrigneuse.

Trois (3) observations et/ou propositions écrites et orales (PM 1, PM 2 et PM 3) ont été reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie de Vaugrigneuse et ont été consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition du public en mairie de Vaugrigneuse .

Aucune (0) observation et/ou proposition n'a été adressée par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Vaugrigneuse 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse.

Une (1) observation et/ou proposition (CE 1) a été transmise par courrier électronique à l'adresse : urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr.

Quatre (4) observations et propositions du public (RD 1, RD2, RD3 et RD4) ont été consignées sur le registre dématérialisé sécurisé mis en place à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a> ou <a href="mailto:enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr</a> (RD).

- La participation du public aux permanences du commissaire enquêteur s'est avérée très limitée :
  - mardi 5 septembre de 15h00 à 18h00 : 0 personne ;
  - samedi 16 septembre de 10h00 à 12h00 : 1 personne ;
- jeudi 28 septembre de 15h00 à 18h00 : 6 personnes.

Les permanences se sont déroulées dans un climat apaisé. Le faible nombre de participants a permis de bien expliquer la procédure de cette enquête et de répondre aux interrogations légitimes de chacun.

### 1.6.8. Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur

### Article R.123-14 C. Env. Communication de document à la demande du commissaire enquêteur. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4

- « Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L.123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait la demande au responsable du projet, plan ou programme. Cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier ».
- « Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site Internet dédié ».
- « Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête ».
  - Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de faire compléter le dossier d'enquête.
  - Les rares demandes d'informations complémentaires, essentiellement d'ordre administratif ou technique, ont été apportées dans les meilleurs délais et avec efficacité au commissaire enquêteur par Madame le Maire de Vaugrigneuse.

### 1.6.9. Visite des lieux par le commissaire enquêteur

### <u>Article R.123-15 C. Env. Visite des lieux par le commissaire enquêteur. Modifié par Décret n° 2011-</u> 2018 du 29 décembre 2011 – art. 3

- « Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée ».
- « Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête ».
  - Le commissaire enquêteur a limité ses visites à l'espace public et notamment s'est rendu Chemin du Noyer pour appréhender l'accès prévu au site du projet.

### 1.6.10. Audition de personnes par le commissaire enquêteur

### <u>Article R.123-16 C. Env. Audition de personnes par le commissaire enquêteur. Modifié par Décret n° 2011- 2018 du 29 décembre 2011 – art. 3</u>

- « Dans les conditions prévues à l'article L.123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui parait utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou d'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport ».
  - Au vu du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et de l'ensemble des documents du dossier d'enquête publique qui exposent l'objet de cette procédure, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'auditionner toute personne hormis quelques échanges administratifs avec Madame le Maire.

### 1.6.11. Réunion d'information et d'échange avec le public

### <u>Article R.123-17 C. Env. Réunion d'information et d'échange avec le public. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

« Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable au public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L.123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio et vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

52

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport ».

Il n'y a pas eu de réunion d'information et d'échange avec le public.

### 1.6.12. Clôture de l'enquête publique

#### Article R.123-18 C. Env. Clôture de l'enquête. Modifié par Décret n° 2021 – 626 du 25 avril – art. 4

- « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui ».
- « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».
- « Lorsque l'enquête est prolongée en application de l'article L.123-9, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée ».
  - Le délai d'enquête a expiré le vendredi 29 septembre 2023 à 23h59. Le registre d'enquête a été remis au commissaire enquêteur et clos par lui le samedi 30 septembre 2023 à 10h30.

### 1.6.13. Rapport et conclusions

### Article L.123-15 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. Modifié par LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 – art.7

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet ».

Pour les projets d'installations de production d'énergie renouvelables, au sens de l'article L.211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L.141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.

« Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du Maître d'ouvrage ».

53

- « Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site Internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier ».
- « Si à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du Maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination ».
- « Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L.123-13 ».
- « L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du Maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion ».

### <u>Article R.123-19 C. Env. Rapport et conclusions. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

- « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ».
- « Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public ».
- « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet ».
- « Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif ».
- « Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L.123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 ».

### <u>Article R.123-20 C. Env. Rapport et conclusions. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

« A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation ».

- « Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours ».
- « Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente».
- « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours ».

### <u>Article R.123-21 C. Env. Rapport et conclusions. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

- « L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme ».
- « Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ».
- « L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site Internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R.123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an ».

### 1.6.14. Suspension de l'enquête publique

### <u>Article L.123-14 (partiel) C. Env. suspension de l'enquête. Modifié par LOI n° 2018-77 du 10 août 2018 – art. 62</u>

- « I Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L.123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois ».
- « Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement et à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L.122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L.123-10, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours ».

### Article R.123-22 C. Env. suspension de l'enquête. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4

« L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L.123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R.123-12 ».

« Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- 1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;
- 2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionnée aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L.122-1 ».
- L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vaugrigneuse n'a pas été suspendue.

### 1.6.15. Enquête complémentaire

### Article L.123-14 (partiel) C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête. . Modifié par LOI n° 2018-77 du 10 août 2018 – art. 62

« II – Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L.123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celuici des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification ».

« Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de de clôture de la seconde enquête ».

« Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement et à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L.122-1 ».

### <u>Article R.123-23 C. Env. Enquête complémentaire. Modifié par Décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 – art. 4</u>

« Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L.123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R.123-9 à R.123-12 ».

« Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- 1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-1 ou au rapport sur les incidences environnementale;
- 2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionnée aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L.122-1 ».
- « L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R.123-18 ».
- « Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R.123-21 ».
  - Il n'y a pas eu d'enquête complémentaire

### 1.6.16. Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique

### Article R.123-24 C. Env. Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique. Modifié par Décret n° 2011 – 2018 du 29 décembre 2011 – art. 3

« Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet ».

### 2. Examen des observations recueillies

### Article R.123-13 C. Env. Observation et propositions du public. Modifié par Décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 – art. 25

« I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celuici est mis en place.

En outre, les observations et propositions du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R.123-9 à R.123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site Internet mentionné au II de l'article R.123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête ».

Une (1) observation et/ou proposition du public (REP 1) a été consignée sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie de Vaugrigneuse.

Trois (3) observations et/ou propositions écrites et orales (PM 1, PM 2 et PM 3) ont été reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie de Vaugrigneuse et ont été consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition du public en mairie de Vaugrigneuse .

Aucune (0) observation et/ou proposition n'a été adressée par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Vaugrigneuse 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse.

Une (1) observation et/ou proposition (CE 1) a été transmise par courrier électronique à l'adresse : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr.</u>

Quatre (4) observations et propositions du public (RD 1, RD2, RD3 et RD4) ont été consignées sur le registre dématérialisé sécurisé mis en place à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a> ou <a href="mailto:enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr</a> (RD).

L'ensemble des observations du public sont jointes en annexes « in extenso » au présent rapport de présentation.

## 2.1. Observations et des propositions du public consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie (REP)

Sur le registre papier d'enquête publique établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement par le commissaire enquêteur, mis à sa disposition aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie dans les conditions fixées au § ci-dessus.

### Observation REP 1: M. et Mme LOUISE

M. et Mme. LOUISE, tout en comprenant l'aspect économique pour la commune, expriment leur crainte concernant une augmentation du bruit généré par cette nouvelle activité et s'interrogent sur la prise en compte de la tranquillité des personnes qui vivent à proximité du château et demandent si « un service de sécurité est-il prévu afin d'éviter tout débordement ? »

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant le bruit, il n'est pas certain que le projet contribue à une intensité supplémentaire du bruit, les « lodges » étant prévus surtout pour pouvoir y dormir. En revanche, cette activité complémentaire est effectivement susceptible d'augmenter la fréquence des manifestations (séminaires, fêtes, mariages, etc.) et par là-même la fréquence du bruit. Le commissaire enquêteur ne peut que rappeler les dispositions des articles R.1336-5 à R.1336-11 du code de la santé publique qui définissent de manière très détaillée la réglementation concernant le bruit. Il appartient à l'autorité administrative de prendre une ou plusieurs des mesures prévues à l'article L.171-8 du code de l'environnement.

# 2.2. Observations et propositions écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie (PM)

### Observation PM 1 : Association 1901 Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix Mme. Colette LECUYER Présidente

Cette observation a été remise au commissaire enquêteur lors de sa permanence en mairie du samedi 16 septembre 2023 et consignée par ses soins dans le registre d'enquête papier le même jour. Cette contribution est identique à la pièce jointe (CE 1) transmise à l'attention du commissaire enquêteur par courrier électronique à l'adresse : <a href="mailto:urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr">urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</a> le 29 septembre 2023.

L'observation témoigne d'une difficulté pour le public à analyser le projet au regard des imprécisions, des contradictions et des facteurs d'incompréhension du rapport de présentation. S'ensuivent plusieurs questions sur :

- les surfaces du projet;
- l'identité du porteur du projet ;
- l'information tardive de la CDPENAF;
- l'absence de déclaration de coupe de bois ;

- l'absence de saisine du CRPF;
- la définition d'un projet éco-responsable ;
- le bien-fondé de critiquer le classement en EBC dans le rapport de présentation ;
- l'avis du PNR sans visite;
- le manque de précisions sur la fonction des chalets ;
- l'accès aux chalets;
- la réfection d'un mur ;
- les eaux pluviales et la noue;
- les nombreux arbres déjà coupés ;
- le Chemin du Noyer;
- la légalité de l'enquête publique au regard de l'absence d'autorisation de la CDNPS.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

A la lecture du rapport de présentation, le commissaire enquêteur ne relève pas de nombreuses imprécisions et contradictions même s'il est vrai que, sur un plan réglementaire l'indication « hébergements touristiques éco-responsables sous la forme de lodges en bois » ne contribue pas à saisir correctement ce dont il va s'agir. La sous-destination « hébergement hôtelier » telle qu'admise dans la zone N3 par le règlement « Uniquement les constructions liées à l'hébergement hôtelier » (au demeurant obsolète) et proposée pour cette zone spécifique correspondant à un STECAL peut effectivement entretenir le doute entre les sous destinations « Hôtel » et « Autres hébergements touristiques ». Dans sa rédaction de l'article N3, le règlement précise l'affectation du sol selon l'usage principal qui peut en être fait et la nature de l'activité qui peut y être exercée mais il serait sans doute préférable de définir les règles concernant la destination et la nature des constructions.

Sur ce point, et concernant plus précisément la biodiversité et la notion « d'écoresponsable », le commissaire enquêteur regrette que certains objectifs énoncés dans le rapport de présentation ne fassent pas davantage l'objet de traduction par des dispositions dans le règlement.

<u>Sur les surfaces du projet.</u> Il s'agit bien de 386 m² car il convient d'ajouter aux 15 modules liés à l'hébergement les abris de jardin, l'espace bien-être et l'accueil comme indiqué précisément dans le rapport.

<u>Sur l'identité du porteur du projet.</u> Bien distinct juridiquement du propriétaire du château, il s'agit de la société BDLDV « *Les Lodges de Vaugrigneuse* » domiciliée à Vaugrigneuse.

<u>Sur l'information tardive de la CDPENAF.</u> L'avis était bien requis au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et s'agissant d'un STECAL. Lors de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023, le représentant de la DDT 91 a exposé la procédure de saisine de la CDPENAF (qui doit être saisie directement par la commune et non pas par la DDT) ce qui peut expliquer l'examen rapide par une commission dématérialisée compte tenu des dates de l'enquête publique et de la nécessité de joindre cet avis au dossier d'enquête.

Sur l'absence de déclaration de coupe de bois. Sans objet avec l'enquête publique.

<u>Sur l'absence de saisine du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).</u> L'article R.113-1 du code de l'urbanisme dispose que le CRPF doit obligatoirement être informé du classement ou du déclassement d'EBC. Il s'agit donc essentiellement d'une information.

<u>Sur la définition d'un projet éco-responsable.</u> Le règlement (article N15 page 114) de la zone N3 reste muet sur des dispositions qui auraient pu permettre le cas échéant de définir plus précisément ce que le projet doit comporter pour être réellement vertueux. On peut regretter que les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales qui ne dépassent pas la simple réglementation thermique en vigueur ne soient pas renforcées en imposant dans ce secteur une production minimale d'énergie renouvelable.

Sur le bien-fondé de critiquer le classement en EBC dans le rapport de présentation. Cette critique énoncée dans le rapport de présentation est effectivement assez exagérée dans la mesure où la jurisprudence constante du Conseil d'Etat estime qu'une parcelle partiellement urbanisée voire l'absence totale de boisement d'un terrain ne fait pas obstacle à un classement en EBC; les rédacteurs du PLU en vigueur ayant pu s'inspirer de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme (qui concerne les communes littorales) qui dispose par ailleurs « Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés au titre de l'article L.113-1 les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ».

<u>Sur l'avis du PNR sans visite</u>. Le commissaire enquêteur souligne que lors de la réunion d'examen conjoint, la représentante du PNR a bien fait part de ses inquiétudes sur trois points fondamentaux tout en se satisfaisant de l'évolution du dossier depuis la dernière réunion, témoignant ainsi de sa bonne connaissance du dossier.

<u>Sur le manque de précisions sur la fonction des chalets.</u> Celle-ci apparait clairement dans le rapport de présentation.

<u>Sur l'accès aux chalets.</u> Le projet prévoit la réalisation de 6 à 8 places de stationnement au niveau de l'entrée de la « zone d'intervention » à partir du Chemin du Noyer (CR n° 13). Il peut sembler logique que les véhicules concernés n'aient pas à traverser le parc du château. Reste à la commune d'évaluer l'impact de la circulation (assez faible au demeurant) au regard de l'existence de l'école maternelle.

<u>Sur la réfection d'un mur.</u> L'article N11 de la zone N3 rend obligatoire la restauration du mur de pierre. Par ailleurs les bâches doivent disparaître pour que les clôtures en limites séparatives soient en conformité avec la règle.

<u>Sur les eaux pluviales</u>. Le rapport de présentation précise qu'elles seront infiltrées sur la parcelle. Le commissaire enquêteur souligne que la surface des toitures est équivalente à la surface des parties de terrain sur lesquelles les lodges doivent être implantés (sans fondations). Le dispositif constructif adopté (posés sur des pieux en bois) n'a, a priori, aucune incidence sur la noue existante.

Sur les nombreux arbres déjà coupés.

Sans objet avec l'enquête publique.

<u>Sur le Chemin du Noyer.</u> Le Chemin rural n° 13, affecté à l'usage du public appartient à la commune de Vaugrigneuse et l'autorité municipale est chargée de la police et de la conservation du chemin. Est applicable au Chemin du Noyer les dispositions du code de la voirie routière relatives à la signalisation routière et à la coordination des travaux exécutés sur les voies publiques. Il n'appartient donc pas au porteur du projet de s'engager sur les travaux à exécuter. Les dispositions réglementaires de l'article N3 « Conditions de desserte et d'accès des terrains » du PLU en vigueur\* doivent s'appliquer et notamment satisfaire aux règles minimales de desserte

Sur la légalité de l'enquête publique au regard de l'absence d'autorisation du CRPF. L'article L.112-3 du code rural (repris par l'article R.153-6 du code de l'urbanisme) dispose que ... les PLU lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis du CRPF. Il existe une différence entre espaces forestiers et espaces boisés classés, entre la zone N et les EBC. Le projet ne réduit pas la zone N, il opère une distinction pour la zone N3 qui correspond au STECAL. Par ailleurs, un boisement de moins de 4 hectares ne relève pas nécessairement du code forestier.

Pour autant, un projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU afin de déclasser des EBC s'il est fondé sur des motifs d'urbanisme ou d'intérêt général. L'avis de la commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) est requis lorsque ces classement concerne les communes littorales et dans le cadre des procédures de révision.

Dans les STECAL, la consultation de la CDNPS n'est pas requise mais le règlement du PLU doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022.

#### Observation PM 2: M. et Mme. Julio FIDALGO

Cette observation a été remise au commissaire enquêteur lors de sa permanence en mairie du jeudi 28 septembre 2023 et consignée par ses soins dans le registre d'enquête papier le même jour.

L'observation a pour objet principal de réitérer une demande de changement de zone pour la parcelle 1282 actuellement classée en zone A : Espace Paysagé à Maintenir (EPM) dans le PLU en vigueur\*. Ce classement relèverait de la volonté d'anciens élus « qui ont souhaité se protéger ».

Les contributeurs s'étonnent que l'on puisse envisager l'implantation de constructions sur une zone naturelle qui plus est en Espace Boisé Classé (EBC) sans aucune viabilité.

M. FIDALGO précise qu'il est propriétaire d'un terrain viabilisé en contigüité de la zone « déjà construite » et dès lors ne comprend pas que ce terrain soit classé en zone agricole.

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Si le site d'implantation du projet (zone d'intervention de 3 hectares) est effectivement en zone naturelle et forestière (zone N) et concerné par un classement en EBC, le projet a pour objet de déclasser de petites parties d'EBC pour permettre l'implantation des « 20 modules » et la réalisation des cheminements. La procédure de Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du PLU permet ce déclassement y compris en STECAL sous réserve toutefois que l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, soit en mesure d'apprécier si les constructions ou les travaux projetés sont de nature à compromettre ou pas la conservation et la protection des boisements. Le commissaire enquêteur note que le rapport de présentation du dossier d'enquête précise que les 516 arbres existants seront conservés.

Pour ce qui est de la demande de M. FIDALGO concernant son propre terrain, le commissaire enquêteur a indiqué que cette demande n'est pas recevable dans le cadre de la procédure de cette enquête publique mais davantage dans le cadre d'une révision éventuelle du PLU tout en expliquant que le Schéma Directeur d'Île de France (SDRIF) encadrait les possibilités d'urbanisation nouvelle et que les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) n'allaient pas précisément dans le sens de cette demande.

### Observation PM 3: Mme. Julie FIDALGO, M. et Mme. Paquito et Sylviane FIDALGO, M. Michel GUILLEMARD

Cette observation a été remise au commissaire enquêteur lors de sa permanence en mairie du jeudi 28 septembre 2023 et consignée par ses soins dans le registre d'enquête papier le même jour.

Les auteurs notent que la « révision du PLU » avait été demandé par le propriétaire du château de Vaugrigneuse et précisent « qu'ils n'y voient pas d'inconvénients ».

Pour autant, ils s'étonnent que le classement de la zone du projet étant identique à celui de leurs terrains (parcelles Section C 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46 et 47), leurs demandes successives aient reçues un avis défavorable. Ils considèrent donc que « si un accord est donné au château » la mairie doit leur accorder les mêmes possibilités.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souligne la difficulté du public à concevoir que l'on puisse construire dans une zone naturelle et classée en EBC. Il ressort des échanges durant les permanences que la procédure de Déclaration de projet est méconnue tout comme les dispositions concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Dans le cas présent, le commissaire enquêteur s'est efforcé d'une part, d'expliquer la distinction avec une procédure de révision et, d'autre part, que les observations se rapportant aux parcelles ci-dessus ne pouvaient être prise en compte et rattachées à l'objet de l'enquête publique en cours.

Le sentiment de « deux poids, deux mesures » est également très fort dès lors que l'observation porte sur des terrains d'ores et déjà viabilisés (eau potable, électricité, eaux usées) et en continuité de zones bâties mais terrains classés en zone A alors que le terrain du projet en zone N avec EBC est non viabilisé. Les explications du commissaire enquêteur sur les documents supra-communaux et les différentes législations pour tenter de justifier ces différences ne semblent pas pouvoir trouver de réel écho.

- 2.3. Observations et propositions adressées par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de VAUGRIGNEUSE Monsieur le commissaire enquêteur 1 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse (VP)
  - Aucune observation ou proposition n'a été adressée par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.
- 2.4. Observations et propositions transmises par courrier électronique à l'adresse : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u> (CE)

### Observation CE 1 : Association Qualité de Vie du Pays de Limours et de Hurepoix, Madame la Présidente Colette LECUYER

Cet envoi par courriel à l'attention du commissaire enquêteur est une contribution additive à l'observation et proposition PM 1 transmise directement au commissaire enquêteur lors de la permanence du samedi 16 septembre et consignée le même jour dans le registre d'enquête papier.

L'observation CE 1 porte sur l'utilisation du terme « chalet » et sur une certaine méfiance faute de connaître qui est concerné par la société qui porte le projet.

L'association s'interroge également sur les travaux intérieurs au château, sur la transformation du parking, sur l'imperméabilisation du sol.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

A la question de savoir « Pourquoi annoncer 20 chalets si 4 sont des abris de jardin ? », il convient de préciser que le rapport de présentation utilise les termes « lodges » et « modules ». Sur le plan réglementaire, il s'agira donc de constructions.

### Ne font pas l'objet de l'enquête publique :

- les interrogations sur les membres de la société qui porte le projet ;
- les travaux à l'intérieur du château ;
- la transformation en parking du terrain en entrée à gauche de l'allée.

2.5. Observations et propositions du public consignées sur le registre dématérialisé sécurisé mis en place à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a> ou <a href="mailto:enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registe-dematerialise.fr</a> (RD)

### Observation RD 1: anonyme

Sans être particulièrement opposé au projet, l'auteur considère que certains arguments destinés à justifier le projet sont choquants et peu ou pas crédibles, notamment le fait que ce projet ait une incidence réelle sur l'attrait touristique de la région plutôt que sur l'intérêt propre du porteur de projet.

S'ensuit un argument sur le fait que les lodges intéresseront surtout les personnes qui participent à l'une des activités du château et que l'existence de la gare autoroutière n'aura probablement aucun impact quant à la fréquentation du site au regard de la desserte des bus et de la distance, quelle qu'elle soit, de la gare au parc du château.

L'observation témoigne d'un doute certain d'une part, quant à la réalisation d'un réseau cyclable de la part de la Communauté de communes du Pays de Limours, fait une remarque sur le caractère excentrée de la commune au sein du Parc Naturel Régional et, d'autre part, sur le fait que cette activité complémentaire puisse relancer l'activité économique et commerciale du bourg.

Enfin, la question du bilan « avantages/inconvénients » pour les habitants de Vaugrigneuse est posée.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Il est effectivement difficile de mesurer l'impact que pourra avoir le projet sur « l'attrait touristique » de la région, projet qui offre en premier lieu un complément d'activité à celles du château. L'existence de la gare routière implantée à une faible distance n'aura probablement que peu d'effet sur le type d'activités proposées. Pour autant, le projet devrait créer inévitablement quelques emplois (accueil, ménage, etc.) en infléchissant la tendance observée aussi bien sur la commune que sur le territoire de la Communauté de communes.

La question du bilan avantages/inconvénients doit prendre en compte la réalité de l'intérêt général, l'existence éventuelle d'une autre solution, les principes de précaution et de prévention, le bilan coûts/avantages de l'opération.

### Observation RD 2: M. et Mme. PROUTEAU

M. et Mme. PROUTEAU déplorent que le projet ne fasse pas état des nuisances sonores et détaillent les troubles de voisinage liés à l'activité du Château de Vaugrigneuse : micros et amplificateurs lors des journées d'études, de lancements de produits, de fêtes et réceptions, de cérémonies en plein air.

M. et Mme. PROUTEAU souhaitent que soit respectée la réglementation du code de la santé publique relative au bruit et que l'entrée se fasse côté Ouest (chemin du Noyer) pour ne pas augmenter le trafic automobile sur l'entrée principale.

L'observation se termine par un rappel des articles sur les espaces boisés et considère que la procédure utilisée n'est pas la bonne puisque le projet suppose un déclassement d'EBC. Il est donc suggéré d'utiliser la procédure de <u>révision simplifiée</u>.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Sans remettre en cause le problème des nuisances sonores existantes, rien ne permet d'affirmer que la réalisation de 15 lodges de 17 m² chacun (ce qui correspond sensiblement à une chambre pour deux personnes) soit de nature à augmenter les nuisances dont certains habitants se plaignent. Pour autant, il n'est pas impossible que le fait de pouvoir être hébergé puisse produire un accroissement du nombre de réservations et par là-même de nuisances sonores, celles-ci émanant davantage de l'activité du Château que des hébergements en eux-mêmes.

Le problème des nuisances sonores dont il est fait état ne relèvent pas réellement de la législation de l'urbanisme et il n'est pas envisageable de s'opposer sur de simples présomptions à la réalisation d'un hôtel dès lors que les règles d'un PLU le permettent.

Pour autant, le commissaire enquêteur convient que le paragraphe du rapport de présentation sur la limitation des nuisances liées au trafic automobile est hors de propos et justifierait une réécriture qui tiennent davantage compte du projet « le passage de voitures, de cars, de bus plusieurs fois par jour voire de nuit... ». Il est néanmoins précisé dans le rapport de présentation que le projet prévoit quelques places de stationnement sur l'entrée Chemin du Noyer. Reste que, effectivement, les dispositions du code de la santé publique doivent s'appliquer et, aux termes de l'article R.1336-5 du code de la santé publique « Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou de la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité ».

Le cas échéant, il convient de se reporter Livre III, Titre III, Chapitre VI, Section 2 du code de la santé publique modifié par le décret cité dans l'observation : Décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 – art.1. Mais les troubles de voisinage existants ne relèvent pas de l'objet de cette enquête publique.

Sur les considérations au titre de l'article L.113-1, le projet prévoit effectivement (sous avis favorable de la CDPENAF) le déclassement au titre des EBC des petites parties de la zone nouvelle N3 pour y accueillir les constructions. Or la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet permet d'apporter tous les changements nécessaires au PLU dès lors que le projet est « <u>d'intérêt général</u> ». La réunion d'examen conjoint associant notamment les services de l'Etat pas plus que la consultation de la CDPENAF ne font état d'une impossibilité de déclasser un EBC.

Par ailleurs, la procédure suggérée de <u>révision simplifiée</u> n'existe plus depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012. Pour autant, un projet peut faire l'objet d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU afin de déclasser des EBC s'il est fondé sur des motifs ou d'intérêt général. L'avis de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS) n'est requis que lorsque ce classement concerne les communes littorales et dans le cadre des procédures de révision.

#### **Observation RD 3: Isabelle**

L'observation relate un profond mécontentement à l'égard du projet et des préoccupations importantes : une inquiétude quant à l'étroitesse du Chemin du Noyer en termes de circulation et de sécurité notamment du fait de la localisation de l'école maternelle, le caractère humide du parc et le passage des eaux des champs sous le mur d'enceinte du parc, des doutes sur le fait de conserver les arbres existants, des considérations sur l'honnêteté du promoteur.

L'observation relève qu'à la lecture du dossier, il est difficile de savoir s'il s'agira d'un hôtel ou de locations meublées et note que le projet aura un impact sur la faune et la flore. L'autrice déplore le « chantage » consistant à supprimer des bâches et réparer un mur de pierre sous réserve de l'accord de la mairie sur le projet.

S'ensuivent des propos assez désobligeants sur la gestion des dossiers exercée par la mairie et le souhait que le domaine de l'urbanisme soit sous tutelle d'un organisme supra-communal pour éviter toute dérive.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation (page 11) fait état d' « un espace de stationnement situé au niveau de l'entrée sur le Chemin du Noyer avec 6 à 8 places de stationnement dans un espace dénué d'arbres. Ces quelques places complètent le parking existant au niveau du château ». En l'état du dossier d'enquête publique, il n'est donc pas exact de parler de « 20 voitures supplémentaires par jour ». En revanche, il conviendrait probablement d'envisager un aménagement du chemin « ad hoc » pour éviter tous risques en lien avec la fréquentation de l'école.

Le dispositif constructif envisagé pour les lodges, tel qu'exposé dans le rapport de présentation (page 10) « modules posés sur des pieds en bois sur le terrain naturel sans aucune fondation » tout comme le caractère perméable des chemins à créer n'ont pas réellement d'effets sur le caractère humide du parc et peuvent s'affranchir des ruissellements des eaux des champs. Par la présence de l'homme, la zone N3 de 3 hectares peut avoir un impact, sans doute peu significatif, sur la fréquentation de la faune dans le parc du château. L'implantation des lodges aura un impact mesuré sur la flore mais difficile à apprécier en l'état du dossier d'enquête imprécis sur deux points : les surfaces des petites terrasses de chaque lodge (page 18) et les surfaces de la marge de 4 mètres (page 24).

L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur la gestion municipale.

### **Observation RD 4 : anonyme**

Cette observation manifeste son étonnement quant au fait qu'un accès au site du projet puisse déboucher sur une zone naturelle et un chemin agricole et son auteur suggère que « cela devrait entraîner des règlements spécifiques ». Le contributeur invite à se pencher sur des questions ayant traits aux largeurs de voies, d'infrastructures, d'accès aux services de secours ainsi que sur tous les aspects se rapportant à la sécurité et au bien-être de la communauté.

S'ensuit une interrogation sur le coût pour la commune des études d'urbanisme « 3 PLU en 3 ans » et des considérations sur « ces distractions pour les élus » et « ces arrangements pour les propriétaires du château » laissant le lecteur supposer dilettantisme pour les uns et passe droit pour les autres.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le site du projet se situe lui-même en zone naturelle et forestière dite zone (N). Il n'est donc pas exact de dire que « le projet bénéficie de l'autorisation de déboucher sur une zone naturelle ». L'article R.151-25 du code de l'urbanisme définit ce qui peut être autorisé en zone N. Le projet se situe en zone N3 qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel peuvent être autorisées ...des constructions (L.151-13).

Le Chemin du Noyer est un chemin rural (C.R. 13) appartenant à la commune et affecté à l'usage du public. A ce titre, il fait partie du domaine privé de la commune. L'affectation à l'usage du public est présumée notamment par l'utilisation du chemin comme voie de passage. L'autorité municipale est chargée de la police et de la conservation du chemin. Est applicable à ce chemin rural certaines dispositions du code de la voirie routière relatives à la signalisation routière et à la coordination des travaux exécutés sur les voies publiques.

L'article N3 (différent de la zone N3) du PLU en vigueur\* (page 109) fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains. Cet article conditionne notamment la constructibilité d'un terrain en précisant que :

- le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ;
- l'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- l'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ;
- la voie doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.

Le projet de règlement de la zone N3 ne modifie pas l'article N3 du règlement de la zone naturelle et forestière (N) du PLU en vigueur\*.

Les considérations sur les élus et sur le propriétaire du château ne relèvent pas de l'objet de l'enquête publique.

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022.

- L'ensemble des observations et/ou propositions sont annexées au rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et examinant les observations recueillies.
- Le commissaire enquêteur a demandé systématiquement aux personnes lui remettant une observation et/ou proposition écrite lors des permanences si elles acceptaient que leur observation et/ou proposition soit intégrée au registre d'enquête. Toutes ont accepté.
- Le commissaire enquêteur a également proposé aux personnes lui communiquant des observations et/ou propositions orales de les formuler par écrit et de les intégrer au registre d'enquête ou de les adresser par voie électronique.

# 3. Communication des observations et des propositions du public faisant l'objet d'un mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Le procès verbal de synthèse, remis et commenté en mairie de Vaugrigneuse le 5 octobre 2023 à Madame le Maire, avait pour objet de consigner les observations écrites et orales du public et les communiquer au responsable du projet.

- Le responsable du projet disposait d'un délai de quinze jours à compter du jeudi 5 octobre 2023 pour produire (s'il le souhaitait) ses observations et les communiquer au commissaire enquêteur (mémoire en réponse).
- Le responsable du projet a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 19 octobre 2023.

### 3.1. Observations et propositions du public par thème

Le commissaire enquêteur a jugé opportun de présenter un examen de ces observations et propositions regroupées en 5 thèmes principaux. Cet examen porte sur les observations et propositions ayant un rapport direct avec l'objet de l'enquête publique sur lesquelles reposent les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

- Ces cinq thèmes sont :
  - 1° Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet
  - 2° Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château
  - 3° La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés (EBC)
  - 4° Le Chemin du Noyer : nature, accès et sécurité routière
  - 5° L'intérêt général, l'équité et le bilan

A la suite de chaque présentation, le commissaire enquêteur pouvait poser une ou plusieurs questions et, en fonction des réponses éventuelles que vous déciderez d'apporter, le commissaire enquêteur peut en faire un commentaire.

### 3.2. Procès-verbal de synthèse

Le document PDF du Procès-verbal de synthèse remis et commenté en mairie le jeudi 5 octobre 2023 figure en Annexe 3 du présent document.

### 3.3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

L'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse par déclaration de projet s'est déroulée du 29 août au 29 septembre 2023. Monsieur le Commissaire enquêteur a transmis une synthèse des observations à la commune. Le présent mémoire vient apporter les réponses de la commune de Vaugrigneuse à chacune des observations.

Sont repris dans les pages suivantes, point par point, chacune des observations du PV de synthèse du Commissaire enquêteur et le mémoire en réponse de la commune.

Le Commissaire enquêteur a jugé opportun de présenter un examen de ces observations et propositions regroupées en 5 thèmes principaux. Cet examen porte sur les observations et propositions ayant un rapport direct avec l'objet de l'enquête publique sur lesquelles reposeront les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

#### Ces cinq thèmes sont:

- 1° Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet
- 2° Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château
- 3° La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés (EBC)
- 4° Le Chemin du Noyer : nature, accès et sécurité routière
- 5° L'intérêt général, l'équité et le bilan

### Thème 1. Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet (PM 1, PM 2)

Les doutes, incertitudes et incrédulités portent sur plusieurs aspects du dossier :

- l'évocation répétée de la notion de « projet éco-responsable » sans que ces engagements apparaissent clairement dans le projet de règlement de la zone N3 ;
- l'absence de surface chiffrée des espaces déclassés d'EBC (différent de la surface totale de plancher des lodges);
- l'absence d'information sur l'identité du porteur du projet ;
- l'attrait touristique réel du projet au regard de l'intérêt propre du porteur de projet;
- une incompréhension quant au fait que l'on puisse implanter des « chalets » sur une zone naturelle, qui plus est classée en EBC ;
- la difficulté à saisir ce dont il s'agit : hôtel ouvert à tous, hébergement touristique, locations meublées ou autre ?

#### Questions du commissaire enquêteur

1° Est-il envisageable de rendre plus cohérentes les intentions du rapport de présentation et les dispositions réglementaires pour traduire avec justesse et exactitude ce que pourrait être ce projet éco-responsable?

#### Réponse de Madame le Maire :

L'ajustement du dispositif règlementaire du PLU de Vaugrigneuse vise à limiter l'impact du projet et à en garantir l'éco-responsabilité. En effet, la règlementation de la zone N3, nouvellement créée, permet d'assurer le fait que le site ne puisse accueillir que le présent projet et ainsi conserver son caractère naturel et boisé.

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été établies :

- La zone N3 n'autorise qu'une destination : « l'hébergement hôtelier », qu'il conviendra d'ajuster avant approbation par le terme « hôtellerie » dans la mesure où le règlement du PLU de Vaugrigneuse est rédigé suivant les anciennes nomenclatures en 9 destinations. (La sous-destination « hébergement hôtelier » ne figure pas dans le règlement en vigueur).
- L'emprise maximale est limitée à 60 m² de surface de plancher par module et 400 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone ;
- La hauteur maximale est arrêtée à 3 m à l'acrotère.

Ces premières dispositions permettent déjà de limiter les possibilités de développement sur le site et ainsi d'en assurer la préservation.

#### De plus :

- La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 90% de la surface de terrain ;
- Les plantations et arbres existants devront être préservés
- Les constructions devront être traitées avec un aspect bois de type « bardage horizontal », permettant une insertion paysagère qualitative et respectueuse du site dans lequel elles s'intègrent.

Au-delà du caractère éco-responsable inhérent aux lodges - du fait de leur modèle fabrication, d'implantation (sans fondation, etc..) et de leur réversibilité totale - le dispositif règlementaire permet de confirmer cette éco-responsabilité par un encadrement strict des possibilités de construction sur le terrain et par une obligation d'insertion respectueuse dans l'environnement. Les dispositions règlementaires permettent donc de traduire le caractère éco-responsable du projet en ce sens que ce dernier respecte intégralement, et de façon maîtrisée et sur le long terme, le milieu et l'environnement dans lequel il s'intègre.

Le commissaire enquêteur regrette ne pas trouver dans la réponse des éléments concernant des caractéristiques relatives à des performances énergétiques et à la possibilité d'avoir recours aux énergies renouvelables ce qui aurait conforté la notion « d'éco-responsable » que le projet ambitionne de faire sien.

2° Le rapport de présentation fait état d'une surface totale de plancher de 386 m² (400 m²). Celle-ci ne semble pas tenir compte des terrasses prévues devant les lodges ou de l'emprise de la marge de 4 mètres évoquée. Le rapport de présentation peut-il être complété de manière à connaître la superficie exacte du déclassement des EBC ?

#### Réponse de Madame le Maire :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades (R111-22 du Code de l'urbanisme) et ne comprend donc pas les terrasses accompagnant les lodges et la marge de 4m prévue. Ces deux derniers éléments sont néanmoins inclus dans le calcul de la surface d'EBC déclassée qui s'élève à 0,1 hectare, correspondant à la superficie des lodges, terrasses, chemins d'accès et du stationnement. De plus, il est important de rappeler que malgré ce déclassement repéré précisément au plan de zonage, la règlementation s'appliquant au site du projet oblige à la préservation des arbres existants.

- Le commissaire enquêteur reste perplexe sur cette réponse. Une bande ou marge de 2 mètres de large autour d'un lodge de 3,00 x 5,60 fait passer la surface à 67 m². 15 lodges à 67 m² (il ne s'agit pas de surface de plancher) = 1 000 m². Le rapport de présentation énonce une marge de 4,00 m sans qu'il soit précisé de quoi il s'agit. Si l'on ajoute les 5 modules supplémentaires, les terrasses, les cheminements et le parking, le total dépasse sans doute largement le 0,1 hectare mentionné. Le commissaire enquêteur demande donc par une réserve à ce que les données du calcul de la surface d'EBC déclassée soit précisé dans le rapport de présentation.
- 3° Est-il envisageable de préciser dans le rapport de présentation et dans la notice de présentation la distinction entre propriétaire du château et porteur du projet ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le château de Vaugrigneuse appartient aujourd'hui à une famille qui fait vivre le domaine grâce à diverses manifestations privées et professionnelles.

Issu de l'école hôtelière, Bruno Derouet, porteur du projet, a lui pour projet depuis quelques années de créer un hôtel. Travaillant depuis un certain temps aux côtés du propriétaire du domaine, le projet est apparu au fil du temps et de façon assez naturelle.

S'ils travaillent donc au côté l'un de l'autre, le propriétaire et le porteur de projet sont bien distincts. Cette précision sera ajoutée au rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision.

4° Au-delà des souhaits de la commune et de la CCPL, quels sont les critères pris en compte pour mettre en avant un réel attrait touristique supplémentaire ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le projet des lodges ne se veut pas un élément d'attrait touristique en soi mais davantage un support au développement touristique de la commune et de la communauté de communes. En effet, en tant qu'hébergements hôteliers, les lodges accompagnent l'activité touristique en permettant un accueil facilité des personnes souhaitant profiter du cadre offert par le territoire. Ce territoire, comprenant la commune et plus largement la CCPL, dispose de plusieurs éléments patrimoniaux, tant naturels (Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse) que culturels (plusieurs parcs, domaines et châteaux), constituant cet attrait touristique dont les lodges viendront permettre la pratique de manière plus importante. En effet, l'absence d'une offre hôtelière sur le territoire s'affiche comme un frein à la mise en valeur de ce patrimoine et au développement de la pratique touristique.

- Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision.
- 5° Dans le respect de la notion de libre entreprise mais pour la bonne information du public, estil envisageable que soit précisé dans le rapport de présentation la nature exacte de l'activité projetée en référence aux sous-destinations en vigueur dans le code de l'urbanisme ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Règlementairement, il s'agit d'un hôtel au titre du code de l'urbanisme.

La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle comprend tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle).

> Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision.

#### Thème 2. Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château (REP 1, RD 2)

Certains habitants de la commune proches du château expriment leur crainte d'une augmentation des nuisances sonores qu'ils subissent d'ores et déjà et souhaitent que soit respectée la réglementation du code de la santé publique.

#### Question du commissaire enquêteur

6° La commune a-t-elle prise d'ores et déjà des dispositions particulières au titre de la prévention des risques liés au bruit ou envisage-t-elle de le faire au regard de l'augmentation probable de l'activité du château concernant non pas l'intensité mais la fréquence du bruit et des nuisances sonores engendrées ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le château est déjà très pratiqué, il accueille une vingtaine de mariages par année et reçoit 1 à 2 demandes par semaine d'organisation de séminaires professionnels sur plusieurs jours. La gestion des nuisances est inhérente à la bonne gestion d'activité, en dehors des procédures d'urbanisme.

Les lodges ne vont créer aucune nuisance supplémentaire en tant que telle, d'autant plus qu'ils seront isolés à l'arrière du château. En tant qu'hébergements hôteliers, ces lodges relèvent d'une activité calme, au plus proche de la nature. Par ailleurs, la possibilité offerte par les lodges d'un hébergement sur le site des évènements organisés par le Château, permettra de réduire les nuisances liées en particulier au retour des invités.

Même si cela est indépendant de l'application du PLU, actuellement, des mesures sont prises pour limiter les nuisances sonores : arrêt de la musique à 3h30, limitation à 90 décibels, présence d'un personnel jusqu'à 4h du matin, qui sera renforcée après l'installation de l'hôtel par une surveillance toute la nuit.

Le commissaire enquêteur considère effectivement que les lodges relèvent en eux-mêmes d'une activité calme (a priori le repos et le sommeil) mais ils permettront également un regain d'activité comme espéré dans le rapport de présentation du dossier d'enquête et à ce titre, augmenteront inévitablement la fréquence des soirées bruyantes. Par ailleurs la limitation à 90 décibels jusqu'à 3h30 du matin ne semble pas conforme aux dispositions du code de la santé publique dès lors que certains riverains peuvent être concernés par des troubles de voisinage comme exprimé dans les observations du public. Il est rappelé que l'émergence globale dans un lieu donné est définie par la différence entre le niveau de bruit ambiant, comportant le bruit particulier en cause (le bruit de l'activité du château) et le niveau du bruit résiduel constitué par l'ensemble des bruits habituels. Or les valeurs limites de l'émergence est de 3 décibels pondérés A en période nocturne (de 22 heures à 7 heures).

Thème 3. La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés EBC (PM 1, PM 2, RD 2, RD 4)

Par méconnaissance, au demeurant assez légitime, des procédures d'urbanisme, certaines observations témoignent d'un étonnement ou font état d'une incompréhension sur le fait d'autoriser des constructions dans la zone naturelle, qui plus est en EBC.

La difficulté d'appréciation vient notamment du fait qu'il est difficile pour le public d'appréhender la différence entre :

- un état boisé qui se caractérise par la présence d'une végétation ligneuse, en particulier des arbres de plus de 5 mètres et/ou des arbustes de 1 à 5 mètres de hauteur ;
- un boisement significatif qui prend en compte la configuration des lieux et le caractère du boisement ;
- une coupe et abattage d'arbres qui est une opération sylvicole qui ne modifie pas la destination forestière du sol et peut intervenir au sein d'un EBC mais qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- un débroussaillement qui est une opération qui vise à protéger une zone contre les incendies tout en maintenant sa vocation forestière ;
- un défrichement dont l'article L.341-1 du code forestier donne la définition : opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

#### Questions du commissaire enquêteur

- 7° Le bureau d'études pourrait-il justifier dans le rapport de présentation :
  - 1) que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU rend possible la réalisation des constructions dans une zone naturelle,
  - 2) que l'on peut déclasser des espaces boisés classés (EBC),
  - 3) ce qu'est un STECAL
  - 4) ce en quoi le STECAL revêt un caractère exceptionnel au regard des critères définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le rapport de présentation pourra être complété par tous ces points afin de favoriser la compréhension de la procédure et des possibilités de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

- 1) Oui, les constructions sont possibles en zone naturelle, à partir du moment où le projet répond à un intérêt général, et qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est mis en œuvre, ce qui est démontré dans le rapport de présentation.
- 2) Oui, les espaces boisés classés peuvent être déclassés sur les secteurs des aménagements et constructions. La procédure de DPMEC permet ce déclassement ciblé et mesuré uniquement sur les sites du projet. Ces éléments sont déjà présentés dans le rapport de présentation.

- 3) Le STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.
- 4) Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF a d'ailleurs rendu en juillet 2023 un avis favorable sur le STECAL autant que sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Par ailleurs, le caractère exceptionnel de cette zone N3, en tant que STECAL, sera davantage argumenté dans le rapport de présentation.

- Le commissaire enquêteur prend acte que ces points seront complétés dans le rapport de présentation et précise néanmoins que les avis de la CDPENAF comportaient des remarques sur le déclassement des EBC et la vocation forestière du terrain et préconisaient de limiter au maximum le déclassement du parc du château.
- 8° Pour quelle raison le projet ne recourt-il pas aux dispositions de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme en prévoyant un secteur de plan masse côté en trois dimensions, ce qui aurait permis au public d'avoir une vision plus précise du projet et des emprises au sol nécessaires ?

#### Réponse de Madame le Maire :

L'ajustement du plan de zonage délimite l'emplacement des constructions et aménagements relatifs au projet. L'absence du figuré carroyé EBC sur les emplacements du projet fixe les implantations et l'application de l'ensemble des règles du PLU ajusté permettent de limiter la hauteur et les emprises des constructions. Envisagé au début de l'étude, la définition d'un secteur à plan masse s'est finalement avérée inutile ; le rapport de présentation (p.3) sera donc corrigé en conséquence.

Le commissaire enquêteur souligne que le dossier d'enquête comportant des extraits de documents graphiques du règlement en format A3 au maximum, il était très difficile pour le public de percevoir les parties déclassées de la zone N3 pour l'emplacement des constructions à une échelle de 1/2500°. Le recours à un secteur de plan masse côté en 3 dimensions aurait permis, notamment parce que les modules sont des parallélépipèdes, de proposer une axonométrie ou autre perspective de nature à mieux communiquer l'insertion du projet dans son environnement.

76

9° Pour pouvoir apprécier le caractère exceptionnel d'un STECAL, le règlement doit fixer notamment les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics. L'évocation des eaux usées dans le rapport de présentation et l'absence de dispositions particulières pour la zone N3 dans le règlement ne permettent pas au public ou à l'autorité administrative de prendre connaissance de ces conditions. Le projet de règlement peut-il être complété en ce sens (raccordement au réseau public, assainissement individuel ?) et le rapport de présentation peut-il justifier les dispositifs envisagés notamment pour préserver les systèmes racinaires ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le chemin des Noyers et le chemin de desserte existant dans le parc feront l'objet de l'installation d'un réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. Des ramifications de faible longueur seront réalisées de manière la moins impactante possible pour le système racinaire, pour desservir chacun des 15 lodges et le module de soins/massage :

- Une tranchée principale, d'une profondeur de 60cm, sera faite sur le chemin déjà existant dans le bois, le réseau sera posé sur un lit de sable, chaque lodge sera raccordé au chemin. Le terrain étant en pente, trois pompes de relevage seront mises en place pour creuser le moins possible le terrain.
- L'électricien utilisera cette même tranchée pour le raccordement électrique.
- Le raccordement au réseau public se fera par le chemin du noyer.

Le but est bien sûr d'éviter d'impacter le système racinaire. C'est dans ce même esprit que les lodges ont été disposés dans des clairières naturelles. Ce qui permet également de faciliter le terrassement et de limiter le coût.

L'article N4 du règlement n'est pas modifié et s'applique donc également à la zone N3 accueillant le projet.

Le commissaire enquêteur souhaite que les précisions concernant l'installation d'un réseau d'assainissement des eaux usées sur le Chemin du Noyer et le chemin de desserte existant soient intégrées au rapport de présentation pour mieux répondre aux dispositions de l'article L.151-13.

#### Thème 4. Le Chemin du Noyer: nature, accès et sécurité routière (PM 1, RD 3, RD 4)

La desserte de la zone N3 par le Chemin du Noyer suscite un certain nombre de mécontentements pour des raisons diverses : largeur du chemin, revêtement du chemin, trafic sur le chemin, présence d'une école et fréquentation des équipements publics, sécurité routière.

#### Questions du commissaire enquêteur

10° Le chemin du Noyer est-il bien un chemin rural (n°13) en tant qu'appartenant à la commune et affecté à l'usage du public ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le chemin du Noyer est bien répertorié sur le cadastre comme chemin rural n° 13 de Vaugrigneuse à Launay-Maréchaux, appartenant donc à la commune de Vaugrigneuse. Depuis la construction de l'autoroute A10 et de la ligne TGV, ce chemin est en impasse, dessert les parcelles agricoles situées en avant de cette limite et est ouvert au public.

L'accès au futur hôtel par le chemin du Noyer n'engendra pas d'augmentation significative de la circulation, avec un maximum de 15 voitures empruntant ce chemin, et sans doute plutôt le weekend. Pour les mariages, comme pour les séminaires et autres réunions, un accès par le château devrait être privilégié.

- Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.
- 11° Le cas échéant, la commune envisage-t-elle d'avoir recours aux dispositions de l'article L.161-11 du code rural et de la pêche maritime pour l'aménagement du chemin ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le porteur de projet s'engage à se charger des travaux nécessaires pour mettre ou maintenir la voie en état de viabilité puisqu'il en va de son intérêt direct pour un accueil qualitatif de ses clients. Néanmoins, cette question a été discutée par le porteur de projet et la commune et sort de la procédure en cours de DPMEC.

- Le commissaire enquêteur souligne que la signalisation routière relève essentiellement de la commune et que c'est l'autorité municipale qui est chargée de la conservation des chemins ruraux. Par ailleurs, le code rural et de la pêche maritime précise les articles relatifs à la coordination des travaux exécutés sur les voies publiques.
- 12° Comment les dispositions de l'article N3 « Conditions de desserte et d'accès des terrains » du PLU en vigueur\* et notamment la largeur de la voie, les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou la possibilité de faire demi-tour si le Chemin du Noyer est considéré comme en impasse, sont-elles évaluées au regard du projet ?

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022

#### Réponse de Madame le Maire :

Le règlement sera ajusté afin que cette disposition ne s'applique pas à la zone N3. Le règlement sera modifié en ce sens.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

#### Thème 5. L'intérêt général, l'équité et le bilan (PM 1, PM 2, PM 3, RD 1, RD 3, RD 4)

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet et l'intérêt général doit dépasser l'intérêt individuel au nom du bien commun par un bilan qui, éventuellement, le confronte à un certain nombre d'atteintes (environnementales, intérêts privés, autres intérêts publics) et au coût financier du projet pour la commune.

Or il s'avère que plusieurs observations du public remettent en cause tout gain pour la commune dans cette opération et rejettent l'idée d'un intérêt général du projet.

#### Question du commissaire enquêteur

#### 13° En quoi le projet correspond-t-il à un besoin d'intérêt général réel, précis et permanent?

#### Réponse de Madame le Maire :

Ce projet traduit un réel besoin d'intérêt général à l'échelle de la commune autant que de la CCPL qui attendent beaucoup du projet en tant que catalyseur d'un développement économique et touristique territorial. Cet enjeu a également été largement soulevé par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ce projet se veut assez novateur pour la communauté de communes et le PNR qui envisage de développer d'autres projets d'hébergements hôteliers du même type sur le territoire. Ces projets répondent à un réel manque constaté sur l'ensemble du territoire qui freine les possibilités de développement notamment économique.

En effet, l'intérêt se veut général car il dépasse largement les limites du château et domaine de Vaugrigneuse puisqu'il assurera des possibilités d'accueil élargies, et permettra l'accompagnement de manifestations et évènements bien au-delà du périmètre de la commune. La visibilité du projet permise par l'enquête publique a déjà généré des contacts entre le porteur de projet et les haras et les golfs des environs immédiats, à la recherche d'hébergements lors de leurs manifestations (tournois, concours hippiques) se déroulant sur plusieurs jours.

Rajoutons que le futur hôtel sera bien sûr en lien avec les activités du château, mais les réservations seront également ouvertes à tous, et en particulier aux habitants de Vaugrigneuse et des communes voisines qui rechercheraient un hébergement temporaire.

De plus, ce projet va permettre la création d'emplois à temps plein au sein du domaine. Cette activité nécessite en effet du personnel pour le ménage, l'entretien, la réception et l'accueil des hébergements touristiques. Plus largement, il s'agira de création d'emplois dans la communauté de communes en matière d'accueil touristique qui fait tant défaut à ce jour.

Le commissaire enquêteur rejoint les arguments développés et prend acte que l'hôtel sera ouvert à tous et notamment aux habitants de Vaugrigneuse.

14° Quels peuvent être les arguments urbanistiques pour répondre aux observations et propositions du public qui réclament davantage d'équité dans les possibilités de construire en s'appuyant sur la disparité que, selon lui, ce projet fait naître ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Si le porteur de projet se distingue du propriétaire du château, il persiste une relation intrinsèque entre le projet des lodges et le château de Vaugrigneuse. S'il agit en tant que particulier, le projet d'activité porté par M. Derouet présente un véritable intérêt général et non uniquement privé qui justifie la possibilité de construire et ne créé en aucun cas de disparités avec les droits accordés aux habitants de la commune ou communauté de communes. Le projet reste à destination du public, il s'agit d'une activité créatrice d'emploi et accompagnant la commune et la CCPL dans leur développement économique. Le projet dépasse donc largement l'intérêt individuel et ne peut remettre en cause l'équité dans les possibilités de construire à l'échelle de la commune.

Le commissaire enquêteur considère effectivement que le projet ne retire rien à personne et représente une opportunité pour l'intérêt de tous.

#### 15° Quel bilan coûts/avantages de l'opération la commune attend-t-elle de ce projet ?

#### Réponse de Madame le Maire :

En termes d'avantage, le projet participe grandement à la valorisation patrimoniale du château et de ses abords et permet d'en assurer l'entretien. De plus, l'activité dispensée impulse une dynamique économique à l'échelle de la commune et de la communauté de communes puisqu'elle se veut créatrice d'emplois.

En terme financier, la taxe d'aménagement et les taxes seront perçues par la commune qui prévoit de mettre en place une taxe de séjour.

La commune et la communauté de communes comptent également sur le développement économique impulsé par le projet en termes de retombées.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et note les principaux effets en terme financier : l'entretien et la valorisation du patrimoine du château, les taxes perçues et les retombées économiques liées à l'activité des lodges. La création d'emplois offre par ailleurs un avantage indéniable à l'opération.

#### Thérèse BLANCHIER

#### Maire de Vaugrigneuse

Le document PDF du mémoire en réponse est en annexe 4 du présent rapport.

Fin du rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et examinant les observations recueillies.

Fait à Verrières le buisson, le 29 octobre 2023

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

# **Commune de Vaugrigneuse (91)**

## Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

### **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

### **ANNEXES au RAPPORT**

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

#### Liste des annexes

#### **ANNEXE 1 : Pièces jointes**

Pièce jointe n° 1 : Arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023

Pièce jointe n° 2 : Arrêté n° 042-2023 du 3 août 2023

Pièce jointe n° 3 : Attestation sur l'honneur du commissaire enquêteur

Pièce jointe n° 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Pièce jointe n° 5 : Délibération n° 2022-18 du 12 octobre 2022

Pièce jointe n° 6 : Avis de la MRAe

Pièce jointe n° 7 : Délibération n° 2023-13 du 28 juin 2023

Pièce jointe n° 8 : Invitation à la réunion d'examen conjoint

Pièce jointe n° 9 : Liste des PPA invités à la réunion d'examen conjoint

Pièce jointe n° 10 : PV de la réunion d'examen conjoint

Pièces jointes n° 11 : Le Républicain du jeudi 10 août 2023

Pièce jointe n° 12 : Le Grand Parisien du samedi 12 août 2023

Pièce jointe n° 13 : Le Grand Parisien du mercredi 30 août 2023

Pièce jointe n° 14 : Le Républicain du jeudi 31 août 2023

Pièce jointe n° 15 : Lettre d'information Septembre à Vaugrigneuse

Pièce jointe n° 16 : Affiche de l'enquête

Pièce jointe n° 17 : Affiche apposée sur la mairie

Pièce jointe n° 18 : Avis de la CDPENAF

Pièce jointe n° 19 : Certificat d'affichage en date du 14 octobre 2023

Pièce jointe n° 20 : Tableau des espèces protégées recensées sur la commune

#### ANNEXE 2 : Copies des observations et propositions du public

ANNEXE 3 : Procès-verbal de synthèse remis et commenté le 5 octobre 2023

ANNEXE 4 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage en date du 19 octobre 2023





Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

ID: 091-219106341-20230710-042-AU





# Arrêté n°042-2023 - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse

#### Ouverture et organisation de l'enquête publique

#### Madame le Maire de Vaugrigneuse,

Vu la Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu le Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

Vu le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu l'article L.104-3 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles R.104-8 à R.104-14 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique et fixant notamment les caractéristiques et dimensions des affiches mentionnées au IV de l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal en date du 29 novembre 2013 ;

Vu la modification n° 1 du plan local d'urbanisme approuvée par le conseil municipal en date du 5 décembre 2022 :

Vu la délibération en date du 24 juin 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu la décision en date du 27 juin 2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Pierre DENUC commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique, et les avis des différentes personnes publiques associées ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 8 juin 2023 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU après saisine dite « au cas par cas » ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2023 confirmant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 joint au dossier.

#### ARRÊTÉ

<u>Article 1<sup>er</sup></u>: Il sera procédé à une enquête publique unique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse du 29 août au 29 septembre 2023 soit pendant 31 jours consécutifs.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le



Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du château de Vaugrigneuse, et s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et de tourisme local.

<u>Article 2</u>: Monsieur Jean-Pierre DENUC, Architecte urbaniste retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 27 juin 2023. Monsieur Joël EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 27 juin 2023.

<u>Article 3</u>: Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête papier, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Vaugrigneuse, pendant la durée de l'enquête, du 29 août au 29 septembre 2023 aux jours et heures d'ouverture au public.

- Les mardis de 14h à 18h
- ✓ Les jeudis de 14h à 19h
- ✓ Les samedis de 10h à 12h

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition ou les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Vaugrigneuse, 1 rue Héroard, 91640 Vaugrigneuse

et/ou sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse : registre dématérialisé (A compléter)

Ce dossier est également disponible depuis le site Internet : WWW.ville-vaugrigneuse.fr

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique localisé au sein de la mairie, accessible au public pendant la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie.

Les observations et propositions du public sont communicables au frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête auprès de la mairie de Vaugrigneuse.

<u>Article 4</u>: Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir ses observations et propositions, aux dates et heures suivantes :

- Mardi 5 septembre, 15h à 18h,
- Samedi 16 septembre, 10h à 12h,
- Jeudi 28 septembre, 15h à 18h,

<u>Article 5</u>: A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans un délai de huit jours le responsable du projet et plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet et plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

<u>Article 6</u>: Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet et plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le



public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet et plan en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet et plan.

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site Internet de la commune : <u>www.ville-vaugrigneuse.fr</u> et le tient à la disposition du public pendant un an.

Article 7: Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du PLU en vue de cette approbation.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. :

- Le Parisien Les Echos
- Le Républicain de l'Essonne

Il sera également publié sur le site internet www.ville-vaugrigneuse.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiche, à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9: Le responsable du projet est Madame le Maire de Vaugrigneuse.

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Contact: 01 64 58 90 59 aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise :

A Monsieur le Préfet de l'Essonne

à Monsieur le Commissaire enquêteur

à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles

Fait à VAUGRIGNEUSE, le 10 juillet 2023

Le Maire,

ese BLANCHIER



# Arrêté n°042-2023 - Modificatif Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse

#### Ouverture et organisation de l'enquête publique

#### Madame le Maire de Vaugrigneuse,

 ${
m Vu}$  la Loi n° 2003-710 du 1 $^{
m er}$  août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu le Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

**Vu** l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** le Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

Vu le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu l'article L.104-3 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles R.104-8 à R.104-14 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique et fixant notamment les caractéristiques et dimensions des affiches mentionnées au IV de l'article R.123-11 du code de l'environnement;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal en date du 29 novembre 2013 ;

Vu la modification n° 1 du plan local d'urbanisme approuvée par le conseil municipal en date du 5 décembre 2022 ;

Vu la délibération en date du 24 juin 2022 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu la décision en date du 27 juin 2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Pierre DENUC commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique, et les avis des différentes personnes publiques associées ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 8 juin 2023 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU après saisine dite « au cas par cas » ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2023 confirmant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 joint au dossier.

#### **ARRÊTÉ**

<u>Article 1<sup>er</sup></u>: Il sera procédé à une enquête publique unique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse du 29 août au 29 septembre 2023 soit pendant 31 jours consécutifs.

Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du château de Vaugrigneuse, et s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et de tourisme local.

<u>Article 2</u>: Monsieur Jean-Pierre DENUC, Architecte urbaniste retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 27 juin 2023. Monsieur Joël EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 27 juin 2023.

<u>Article 3</u>: Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête papier, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Vaugrigneuse, pendant la durée de l'enquête, du 29 août au 29 septembre 2023 aux jours et heures d'ouverture au public.

- ✓ Les mardis de 14h à 18h
- ✓ Les jeudis de 14h à 19h
- ✓ Les samedis de 10h à 12h

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition ou les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Mairie de Vaugrigneuse,
1 rue Héroard,
91640 Vaugrigneuse

et/ou sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a> et/ou sur l'adresse dédiée : <a href="mailto:enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr</a> Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.

Ce dossier est également disponible depuis le site Internet : WWW.ville-vaugrigneuse.fr

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique localisé au sein de la mairie, accessible au public pendant la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie.

Les observations et propositions du public sont communicables au frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête auprès de la mairie de Vaugrigneuse.

<u>Article 4</u>: Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir ses observations et propositions, aux dates et heures suivantes :

- Mardi 5 septembre, 15h à 18h,
- Samedi 16 septembre, 10h à 12h,
- Jeudi 28 septembre, 15h à 18h,

<u>Article 5</u>: A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans un délai de huit jours le responsable du projet et plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet et plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

<u>Article 6</u>: Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet et plan, la

liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet et plan en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet et plan.

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site Internet de la commune : <a href="https://www.ville-vaugrigneuse.fr">www.ville-vaugrigneuse.fr</a> et le tient à la disposition du public pendant un an.

<u>Article 7</u>: Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du PLU en vue de cette approbation.

<u>Article 8</u>: Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.:

- Le Parisien Les Echos
- Le Républicain de l'Essonne

Il sera également publié sur le site internet www.ville-vaugrigneuse.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiche, à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9 : Le responsable du projet est Madame le Maire de Vaugrigneuse.

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Contact: 01 64 58 90 59 aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise :

A Monsieur le Préfet de l'Essonne

- à Monsieur le Commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles

Fait à VAUGRIGNEUSE, le 03 août 2023

Le Maire,
Thérèse BLANCHIER

#### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Versailles, le 27/06/2023

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

56, Avenue de St Cloud 78011 Versailles

Téléphone : 01.39.20.54.00 Télécopie : 01.39.20.54.87

Adresse courriel: greffe.ta-versailles@juradm.fr Greffe ouvert du lundi au jeudi de 9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi E23000036 / 78

Monsieur Jean-Pierre DENUC 17, rue de Paron 91370 VERRIERES-LE-BUISSON

<u>Dossier n°</u>: E23000036 / 78 (à rappeler dans toutes correspondances)

#### **DECLARATION SUR L'HONNEUR**

**Enquête publique** : déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLU de Vaugrineuse relative à un projet d'hébergement touristique situé dans le parc du château de la commune

Je soussigné(e), Monsieur Jean-Pierre DENUC, Architecte/urbanisme en retraite, demeurant 17, rue de Paron, VERRIERES-LE-BUISSON (91370), désigné(e) pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé(e) à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

1. 29

Signature



#### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DECISION DU** 

#### TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

27 juin 2023

N° E23000036 /78

La présidente

#### Décision désignation commissaire

CODE: type n° 1

Vu enregistrée le 16 juin 2023, la lettre par laquelle la commune de VAUGRINEUSE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLU de Vaugrineuse relative à un projet d'hébergement touristique situé dans le parc du château de la commune ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

#### **DECIDE**

- <u>ARTICLE 1</u> : M. Jean-Pierre DENUC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- <u>ARTICLE 2</u> : M. Joël EYMARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de VAUGRINEUSE, à M. Joël EYMARD et à M. Jean-Pierre DENUC.

Fait à Versailles, le 27 juin 2023.

La présidente,

Jenny GRAND d'ESNON



# DE LA COMMUNE DE VAUGRIGNEUSE

Séance du 12 octobre 2022

date de la convocation 7 octobre 2022 L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni salle du conseil en mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Thérèse BLANCHIER – Maire.

date d'affichage 7 octobre 2022

Présents: Thérèse BLANCHIER Maire, Francis VIVAT 3ème Adjoint, Stéphane DAUDIER, Sonia SENECHAL, Sylvie NESSLER, Elodie CREPIN, Guénaël CHEVIRON, Adrien BOTINEAU,

membres en exercice: 15

Absents: Thierry VERRECCHIA (pouvoir à Th. BLANCHIER), Zahia GABA, Éric BOURGUET (pouvoir à S. DAUDIER), Magali GUIMONT, Emmanuelle CONCALVES Davies LAURENTE LE CONCALVES Devices LAURENTE LE CONCALVES Devices LAURENTE LE CONCALVES Devices LA LEURENTE LE CONCALVES Devices LA LEURENTE LE CONCALVES DEVICES LA LEURENTE LE CONCALVES DE CONCALVE DE

- présents: 8 - absents: 7 - pouvoirs: 2

GONCALVES, Denise LAURENT-LESCASSE, Alexandre SWIDERSKI

votants: 10

Secrétaire de séance : Elodie CREPIN

n°2022-28

#### N°2022-28 Prescription d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet dans le cadre d'une création d'hébergement touristique écologique dans le parc du Château de Vaugrigneuse

Cette procédure concerne un projet de construction d'habitations légères de loisirs pouvant s'intégrer naturellement dans l'environnement naturel du parc du Château de Vaugrigneuse. Le projet propose l'implantation de 15 lodges dans la partie arrière du parc, sans qu'aucun arbre ne soit abattu. Tous les arbres ont d'ailleurs été déjà répertoriés sur un document topographique.

L'implantation de ces lodges répond à une volonté de la communauté de communes qui souhaite développer le tourisme et élargir l'offre d'hébergement temporaire et de loisirs, très faible sur notre territoire. Ce projet en effet, sera accessible non seulement aux évènements portés par le château mais également aux habitants de Vaugrigneuse, et à toute personne souhaitant être hébergée sur le territoire de la communauté de communes de Limours.

Le projet se situant sur une zone EBC, il est nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse par une déclaration de projet.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59 et R.153-15,

Vu la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Vaugrigneuse,

Vu le projet de création d'hébergement touristique écologique dans le parc du château de Vaugrigneuse,

Délibération n°2022-28 page 1/2

'échelle communale et

Considérant le projet d'implantation d'hébergemen sous la forme d'écolodges intégrés au paysage ne générant l'abatage d'aucun arbre,

Considérant que le projet permettra de renforcer la dynamique pour stique a intercommunale, génératrice d'emplois locaux,

étant inadapté à la nature du projet,

Considérant qu'il est à ce jour nécessaire d'effectuer un ajunt le projet d'aménagement et de développement durables, du plan de zonage et du règlement du PLU de la commune pour permettre l'implantation d'hébergement touristique écologique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme actuel

#### Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

PRESCRIT la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet.

AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'application et à la poursuite de la présente délibération et notamment à signer toutes pièces en la matière.

DIT que la présente délibération sera transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat et fera l'objet de l'ensemble des mesures de publicité liées à la présente.

Délibéré en séance, les jour, mois et an ci-dessus, Extrait certifié conforme.

le Maire, Thérèse BLANCHIER

ESSONNE



Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable



Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet

du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse (91) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2023-069 du 08/06/2023 La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 08 juin 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vaugrigneuse approuvé le 29 novembre 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 12 avril 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice,

Considérant l'objectif de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse vise à permettre la réalisation d'hébergements touristiques comprenant 15 logements (255,30 m²), une réception (51,76 m²), une construction supplémentaire (48,72 m²), ainsi que trois abris de jardins (30,33 m²) projetant une capacité d'accueil de 40 personnes ; que, par ailleurs, l'emprise du projet s'étend sur 3 ha d'espace boisé classé dans le domaine du Château de Vaugrigneuse ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU consiste notamment à :

- modifier le plan de zonage et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- créer une nouvelle sous-zone N3 correspondant à l'emprise du projet ;
- déclasser 0,1 ha d'espace boisé classé (EBC) utilisé pour le projet ;

Considérant que le règlement modifié encadre l'emprise au sol et les matériaux utilisables pour ces réalisations, qui, selon le dossier, n'auront pas de fondation profonde, que le projet conserve la totalité des arbres



recensés sur le site limitant l'impact sur les écosystèmes, que l'aire de stationnement et le nouveau chemin seront composés de matériaux perméables et qu'une insertion paysagère respectueuse sera mise en œuvre ;

Considérant que les évolutions présentées dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale sont restreintes à la sous-zone nouvellement créée N3 et apparaissent de portée limitée avec le déclassement effectif de 0,1 ha d'EBC sur 11,5 ha ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 12 avril 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 08/06/2023 où étaient présents : Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale, le président





Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

ID: 091-219106341-20230628-13-DE





# REPUBLIQUE FRANCAISE

#### DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

#### COMMUNE de VAUGRIGNEUSE

date de la convocation 22/06/2023

date d'affichage 23/06/2023

membres en exercice: 15

- présents :

11

0

11

- absents:

- pouvoir: votants:

N°2023-13

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VAUGRIGNEUSE

#### Séance du 28 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit juin à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni salle du conseil en mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Thérèse BLANCHIER – Maire.

Etaient présents: Thérèse BLANCHIER – Maire, Thierry VERRECCHIA 1<sup>er</sup> Adjoint-, Zahia GABA 2ème Adjointe, Francis VIVAT 3ème Adjoint, Magali GUIMONT (arrivée à 21h00) Stéphane DAUDIER, Sonia SENECHAL, Éric BOURGUET, Sylvie NESSLER, Adrien BOTINEAU, Elodie CREPIN, Guénaël CHEVIRON.

Absents: Alexandre SWIDERSKI, Denise LAURENT-LESCASSE, Emmanuelle GONCALVES.

Secrétaire de séance : Elodie CREPIN

#### N° 2023-13 Mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet Décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale

Madame le Maire rappelle que cette procédure concerne un projet de construction d'habitations légères de loisirs pouvant s'intégrer naturellement dans l'environnement naturel du parc du Château de Vaugrigneuse.

Le projet se situant sur une zone EBC, il était nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse par une déclaration de projet, procédure actée en conseil municipal le 12 octobre 2022.

Vu l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L153-60, R151-1 à R153-22,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil municipal du 5 décembre 2022 approuvant la modification n°1 du PLU,

Vu la délibération du 12 octobre 2022 prescrivant la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet,

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le



ID: 091-219106341-20230628-13-DE

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité n°1 du PLU, en date du 12 avril 2022

Vu la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 8 juin 2023, de dispenser la mise en compatibilité n°1 du PLU du PLU d'évaluation environnementale,

Vu les articles R.104-33 à R104-37 du Code l'urbanisme,

Considérant la proposition de la MRAE d'Ile de France de dispenser la mise en compatibilité n°1 du PLU du PLU, d'évaluation environnementale

Considérant qu'il convient de confirmer la proposition de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relative à la dispense d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité n°1 du PLU conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

#### Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

DÉCIDE de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité n°1 du PLU

DIT qu'en application des articles R.143-15 et R.153-20 du Code de l'urbanisme, la délibération : sera affichée pendant un mois en Mairie ; sera publiée au recueil des actes administratifs.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Délibéré en séance, les jour, mois et an ci-dessus, Extrait certifié conforme.

> Thérèse BLANCHIER Maire de Vaugrigneuse



Monsieur le Préfet de l'Essonne Préfecture Service Prospective Aménagement et Urbanisme Boulevard de France TSA51101 91010 EVRY-COURCOURONNES

Vaugrigneuse, le 15 juin 2023

Affaire suivie par Mme ANTOINE Catherine Tél: 01.64.58.90.59

Courriel: accueil@ville-vaugrigneuse.fr

Réf.: TB/CA n° 051-2023

Objet : déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de Vaugrigneuse dans le cadre du projet de création d'hébergements touristiques éco responsables dans le parc du Château de Vaugrigneuse : convocation à la réunion d'examen conjoint (art. L.132-7 et L.132-9 ; article L153-54 du Code de l'urbanisme)

<u>Lettre Recommandée avec Accusé de Réception</u> n° 1A 203 785 9946 3

#### Monsieur le Préfet,

Par délibération en date du 12 octobre 2022 le conseil municipal a engagé la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse par une procédure de déclaration de projet.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 ; article L153-54 du Code de l'urbanisme, je vous transmets un dossier du projet de DPMEC.

Dossier numérique en suivant ce lien (veuillez respecter les ponctuations et majuscules) :

#### https://urlz.fr/miiM

J'ai l'honneur de vous inviter à participer à la réunion d'examen conjoint de ce dossier qui aura lieu le lundi 10 juillet 2023 à 14h30 en Mairie de Vaugrigneuse.

Le procès-verbal détaillé de la réunion d'examen conjoint vaudra avis des personnes publiques associées et sera versé dans le dossier d'enquête publique qui aura lieu en septembre 2023.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de mes sentiments distingués.



Date de réception de l'avis	21/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	03/07/2023	19/06/2023	27/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	27/06/2023	21/06/2023	27/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	21/06/2023
Date réception Da	19/06/2023	19/06/2023	19/06/2023	19/06/2023	17/06/2023	20/06/2023	19/06/2023	19/06/2023	17/06/2023	20/06/2023	20/06/2023	17/06/2023		20/06/2023	19/06/2023 21/1	19/06/2023 21/
Date envoi	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023	16/06/2023
N° du recommandé	1A 203 785 9946 3	1A 203 785 9949 4	1A 203 785 9951 7	1A 203 785 9947 0	1A 203 785 9953 1	1A 203 785 9954.8	1A 203 785 9955 5	1A 203 785 9952 4	1A 203 785 9956 2	1A 203 785 9957 9	1A 203 785 9958 6	1A 203 785 9959 3	1A 203 785 9962 3	1A 203 785 9961 6	1A 203 785 9950 0	1A 203 785 9960 9
VILLE	91000 EVRY COURCOURONNES	91012 EVRY CEDEX	91012 EVRY - COURCOURONNES	93400 STOUEN SUR	78153 LE CHESNAY CEDEX	91004 EVRY CEDEX	91007 EVRY CEDEX	91470 BRIIS-SOUS- FORGES	91470 FORGES-LES- BAINS	91470 ANGERVILLIERS	91530 SAINT- MAURICE- MONTCOURONNE	91680 COURSON- MONTELOUP	91640 BRIIS-SOUS- FORGES	91530 LE VAL-SAINT- GERMAIN	VREUSE	91640 FONTENAY- LES-BRIIS
Adresse	Boulevard de France	Boulevard de France	Boulevard de France	2, rue Simone Veil	2 Avenue Jeanne d'Arc BP 111	2, cours Monseigneur Roméro BP 135	322, square des Champs Elysées BP 225	Rue de la Fontaine de Ville	9 rue du Docteur Babin	1 rue du Château	5, rue Bourguignette	Place des Tilleuls	1, place de la Libération	93 bis Rue Village	Château de la Madeleine Chemin Jean Racine	1 Place de la Mairie
Entité	agement	Conseil Départemental de l'Essonne	Départementale des	Conseil Régional d'Île de France (UAD)	Chambre d'Agriculture	Chambre de Commerce et d'Industrie SAEE	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne	Communauté de Communes du Pays de Limours	Mairie de Forges-les-Bains	Mairie d'Angervilliers	Mairie de Saint-Maurice- Montcouronne	Mairie de Courson-Monteloup	Mairie de Briis-sous-Forges	Mairie du Val St Germain	PNR Maison du Parc	Mairie de Fontenay-les-Briis
Civilité	Monsieur le Préfet	Monsieur le Président	Monsieur le Directeur	Madame la Présidente	e	Monsieur le Président	Monsieur le Président	Madame la Présidente	Madame le Maire	Madame le Maire	Monsieur le Maire	Monsieur le Maire	Monsieur le Maire	Monsieur le Maire	ne la ente	Monsieur le Maire
	1	7	က	4	2	9	7	00	6	10	11	12	13	14	15	16



#### Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

#### Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023

#### Participants:

Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse
Francis VIVAT, Adjoint à l'urbanisme - mairie de Vaugrigneuse
William BERRICHILLO, Maire de St-Maurice-Montcouronne
Françoise MITHOUARD, Maire du Val-St-Germain
Olivier DEKEISTER, Direction départementale des territoires de l'Essonne
Tristan DELOULME, Direction départementale des territoires de l'Essonne
Diane VACHER, Chargée de mission Dev'Eco – CCPL
Jonathan LOOCK, Chargé de mission Urbanisme – CCPL
Emna GENTY, Chargée de mission – Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Olivier MAUPU, Bureau d'études Espace Ville
Kaïlée DURAND, Bureau d'études Espace Ville

#### Ordre du jour :

- Localisation et présentation du site et du projet
- Arguments en faveur du projet d'intérêt général
- Dispositions ajustées du PLU pour la mise en comptabilité avec le projet
- Rappel de l'avis conforme de la MRAE et du calendrier jusqu'à l'approbation de la mise en compatibilité du PLU

Le bureau d'études déroule la présentation en rappelant en introduction que l'ensemble des remarques des participants présents feront l'objet d'un procès-verbal qui sera joint au dossier de l'enquête publique.

#### Retour des participants sur la présentation et l'ensemble du projet :

Mme. le Maire: Il est vraiment important d'insister sur l'intérêt qu'à le projet au-delà du château, pour la commune et la commune de communes. Ce n'est pas le Château qui est porteur de projet, mais un porteur de projet indépendant: il s'agit d'un hôtelier privé qui réalise un projet d'hôtellerie de plein air ouvert sur le territoire, indépendamment du Château, avec un accès indépendant. Par ailleurs, tous les travaux et aménagements sont pris en charge par le porteur de projet.

**Mme. Mithouard** : En termes d'intérêt général pour la commune et la CCPL, qu'est-ce que cela va rapporter financièrement ?

**M**ESKace

Mme. le Maire, M. Berrichillo: On ne va rien toucher directement, mises à part les taxes foncières et les taxes de séjour, mais en termes de développement économique c'est là que ça va être le plus intéressant autant pour la commune que pour la CCPL.

**Mme. Mithouard**: *Prononce un avis favorable*. C'est un projet qui semble tout à fait correct, qui va rapporter à la commune et à la CCPL.

-

- **M. Vivat :** Une remarque sur l'ajustement du PADD. Si l'on cite précisément le projet dans le PADD, qui est très large, on risque de se retrouver bloqué pour d'autres projets car le parc du Château semblera figurer comme le seul site pouvant accueillir ce type d'opération.
- **M. Deloulme** : C'est important voire obligatoire de faire mention du projet dans le PADD, a minima sur la partie cartographique. Le figuré choisi est bien adapté. Dans le cas contraire, il y aurait un souci de cohérence entre un PADD qui affiche une volonté de protéger les espaces naturels et la mise en place du projet, qui est donc à justifier.

\_

- **M. Deloulme** : Sur l'ensemble, la DDT91 est satisfaite de l'évolution du projet et de la prise en compte des remarques formulées lors de la dernière réunion de travail. Sur la partie intérêt général, on pourrait insister davantage sur l'opportunité que représente le projet pour la commune et de la CCPL.
- **M. Deloulme** rappelle aussi la nécessité de saisir la CDPENAF dans le cadre de la création du STECAL. Ce n'est pas une obligation juridiquement mais une doctrine au niveau de l'Essonne que la CDPENAF soit saisie par la commune et non par la DDT.

-

**Mme. Genty**: Globalement, nous sommes satisfaits de la prise en compte des remarques évoquées lors de la dernière réunion. Au niveau du Parc naturel, les inquiétudes se font autour du manque de précisions sur le projet, notamment sur l'implantation précise des lodges dans le paysage : comment est prévue la phase de travaux ? Y aura-t-il des cheminements vers chaque lodge ? Est-ce que cela peut impacter les arbres existants ? C'est un ensemble de questions qu'il faudrait préciser en amont et à propos desquelles il faut être vigilant.

**M. Loock** : Pour information, la demande de permis de construire a été déposée le 21 avril par le porteur du projet et permet d'avoir un aperçu détaillé des matériaux utilisés et de la mise en œuvre du projet donc il faut s'y rapporter. La CCPL est en attente de pièces d'ENEDIS pour le moment, puis le dossier vous sera partagé.

-

**M.** Berrichillo: C'est évidemment un avis favorable puisque le projet va dans l'intérêt des communes de la CCPL, il va dans le bon sens d'un hébergement touristique ouvert au public et non pas seulement réservé aux clients du Château. Il faut vraiment insister là-dessus.

-

Mme le Maire conclut la réunion

**Mme.** le **Maire** : C'est un projet auquel on tient et qui, je l'espère, va aboutir. Le porteur de projet le mène depuis longtemps, il est soutenu par la commune, la CCPL et par plusieurs banques mais il ne



pourra pas se permettre de manquer la saison prochaine donc on espère que la suite de la procédure ne causera pas de retard.

C'est un beau projet pour la commune et la communauté de communes car il va pourvoir permettre d'en lancer d'autres par la suite et que l'activité de séminaires bénéficie d'une manière générale à l'ensemble de la CCPL.



## Changements de Régime Matrimonial

Suivant acte recu par Maître Marjorie VAUCELLE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle «François-Xavier GILLES, Armand MOREIRA, Frédérique GILLES, Marie-Alexandra MOINARD et Marjorie VAUCELLE, notaires à MENNECYé, CRPCEN 91006, le 1° août 2023, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la communauté universelle avec attribution intégrale au conjoint survivant entre :

Monsieur Patrice Guy MARCHAND, retraité, et Madame Christine Monique ANDRIEU, retraitée, demeurant ensemble à VERT-LE-PETIT (91710) 22 rue Jules Ferry.

Monsieur est né à PARIS 18° ARRON-DISSEMENT (75018) le 15 avril 1951,

Madame est née à LUDES (51500) le 15 juillet 1952.

Mariés à la mairie de ATHIS-MONS (91200) le 24 mars 1973.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française. Résidents au sens de la réglementa-

Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

> Pour insertion Le notaire.

## Insertions Diverses

**ESPACES NATURELS SENSIBLES** 

ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Dans le cadre de la loi du 18 juillet 1985, le Conseil départemental de l'Essonne, par la délibération N°SP-2023-4-028 du 3 juillet 2023, a approuvé la modification des zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur le territoire des communes de Villabé et Baulne, ainsi que la création de zones de préemption sur la commune de Morsang-sur-Seine.

Les plans de délimitation et de situation joints à la délibération sont consultables gratuitement à la Direction du Domaine et du Patrimoine, 1 rue Heinrich Hertz 91000 EVRY-COURCOURONNES, Contact : Direction du Domaine et du Patrimoine -Service Prospective, Projets et Accompagnement, Tél : 01.60.91.26.48.

## Avis d'Enquêtes

## COMMUNE DE MORSANG-SUR-SEINE

**AVIS AU PUBLIC** 

Enquête publique pour la modification n°1 du PLU

1 insertion

jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au samedi de 9h à 12h.

Mme la commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- · Samedi 2 septembre, 9h30 à 12h,
- · Mardi 19 septembre, 9h30 à 12h,
- Mercredi 27 septembre, 9h30 à 12h,
- Samedi 30 septembre, 9h30 à 12h.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra, en Mairie, consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier sera aussi consultable sur le site internet de la Mairie (www.mairie-morsangsurseine.ff). Toute correspondance pourra être adressée par courrier au commissaire enquêteur: Mairie de Morsang-sur-Seine, 24 Grande rue, 91 250 Morsang-sur-Seine ou par courriel (secretariat. mairie@mairie-morsangsurseine.ff).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie ainsi que sur le site internet de là Mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire.

## AVIS AU PUBLIC -ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Champcueil (91750)

#### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°63 du 01/08/2023, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Champcuell (91750).

L'enquête se déroulera à la mairie (4 rue Royale), du 28 AOUT au 27 SEP-TEMBRE 2023, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de révision du PLU, les pièces qui l'accompagnent seront consultables en mairie de Champcueil, aux-heures et jours habituels d'ouverture -(lundi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 18hmardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h), pendant toute la dunée de l'enquête. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet https://www. champcueil.fr/

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra en mairie le :

Lundi 28 août 2023 de 9h à 12

Mercredi 6 septembre 2023 de 14h à 17h

Samedi 9 septembre 2023 de 9h à 12h Mercredi 27 septembre 2023 de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie (aux heures et jours d'ouverture). Elles peuvent également être adressées par écrit au 4 rue Royale 91750 Champcueil ou enquetepubliqueplu@champcueil.fr et auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Madame le Maire, par courrier à l'adresse «Mairle -4 rue Royale 91750 CHAMPCUEIL», par téléphone aux numéros : 01.64.99.72.75 ou 01.64.99.78.46 ou par courriel mairie @ champcueil.fr



#### VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

En exécution de l'arrêté du Maire du 12 juillet 2023, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU sur le commune d'Epinay-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

L'enquête publique se déroulera du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus durant 31 jours consécutifs.

Monsieur Marc GUERIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E23000034/78 du 21 juin 2023.

Les pièces du dossier seront déposées à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 te ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45. Le dossier sera également disponible sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (https://www.ville-epinay-senart.fr).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart - Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart et par mail : enquete publique-plu@ville-epinay-sous-tér.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Maire d'Epinay-sous-Sénart aux jours et heures suivants :

- Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 23 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- -Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Célui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Epinay-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès 91860 Epinay-sous-Sénart). Ces documents seront également publiés sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces docu-

ments sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

## COMMUNE DE VAUGRIGNEUSE

#### **AVIS AU PUBLIC**

Enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Par arrêté n° 042/2023 en date du 10 juillet 2023, Madame le Maire de Vaugrigneuse a ordonné l'ouverture de l'enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relative à un projet d'hébergement touristique situé dans le parç du château de la commune de Vaugrigneuse.

A cet effet

M. Jean-Pierre DENUC, domicilié à Verrières-le-Buisson, ayant pour profession Architecte/urbanisme en retraite, a été désigné par le Président du tribunal administratif de Versailles comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 29 août au 29 septembre 2023 inclus soit pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture :

Les mardis de 14h à 18h

Les ieudis de 14h à 19h

Les samedis de 10h à 12h

M. le commissaire enquêteur recevra en mairie

Le mardi 05 septembre de 15h à 16h Le Samedi 16 septembre de 10h à 2h

Le Jeudi 28 septembre de 15h à 18h

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Mairie de Vaugrigneuse et toute correspondance pourra être adressée au commissaire enquêteur : Mairie de Vaugrigneuse place de la Mairie, 1 rue Héroard, 91640 Vaugrigneuse ou sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise. fr/4762

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-4762@ registre-dematerialise.fr

L'adresse du site Internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées est www.villevaugrigneuse.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie ainsi que sur le site internet de la Mairie à l'issue de l'enquête pendant un an.

Le Républicain

Restaurants-bars Pourquoi ils ont choisi de rester ouverts en août à Paris P.W Série d'été Promenade à Étampes, « la Petite Venise » de l'Essonne

P.VII

91









Police-Justice • P. 10



Le Parisien

## ÎLE-DE-FRANCE

Le Grand Parisien Samedi 12 août 2023

#### Avis de Décès

#### TRIEL-SUR-SEINE (78)

TRIEL-SUR-SEINE (78)
Pierre et Sophie SAINT-JALM,
Anne-Marie et Michel LEGROS,
Marie-Claude (\*) et Michel VALLÉ,
ses enfants,
Cécile, Azalée, Antoine, Benoît,
Corentin, Thomas,
ses petits-enfants et leurs conjoints,
Anthony, Thaina, Louise,
Anatole, Auguste, Suzanne,
Maddeleine,
ses arrière-petits-enfants,
Ses cousines,
Ses cousines,
Ses neveux et nièces,
Elisabeth,
Toute la famille
et ses amis,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

## Mme Geneviève SAINT-JALM née BOUSQUET

survenu dans sa 97ème année

La cérémonie religieuse aura lieu le mercredi 16 août 2023, à 10H30, en l'église de Triel-sur-Seine.

POMPES FUNÈBRES DU PLATEAU PICARD 80140 OISEMONT 03 22 28 62 57 WWW.POMPES-FUNEBRES-PLATEAUPICARD.COM

## SAINT-GERMAIN-LAVAL (77) M. et Mme Christian GOIX,

M. et Mine Christian GOIX, son neveu; M. et Mme Emilie SURIN, M. et Mme Eugénie MORLIERE, ses petites-nièces; M. et Mme Roland NOIRAULT, ses amis;

ont la tristesse de vous faire part du décès de

#### Mme Denise GOIX née ETKINE

survenu le 8 août 2023, à l'âge de 91 ans.

L'inhumation aura lieu le lundi 14 août 2023 à 10H30, au cimetière de SAINT-GERMAIN-LAVAL. Un registre à signatures recevra vos messages d'amitié, de condoléances.

FB MARBRIER P.F. CHAMPAGNE-SUR-SEINE MONTEREAU-FAULT-YONNE AVON - FONTAINEBLEAU



#### NANGIS (77)

FLAGY (77) Mme Martine CARMIGNAC,

Mme Martine CARMIGNAC, sa fille; M. Quentin CARMIGNAC, son petit-fils; M. Jean-François BELLIARD, con gondroi. son gendre ; Et toute la famille,

Très touchés des marques de sympathie et d'amitié qui leur ont été témoignées lors du décès de

#### M. Gilbert CARMIGNAC

POMPES FUNÈBRES VERGNOL 77620 EGREVILLE 01 64 29 57 94

SAINT-BARTHÉLEMY (77)

Très touchée des marques de sympathie que vous leur avez témoignées lors du décès de

#### M. Christian FRÉMIOT

Vous prient d'agréer l'expression de leurs bien sincères remerciements, pour votre présence, envoi de fleurs, souvenirs et condoléances.

La famille prie les personnes qui n'auraient pas été prévenues de bien vouloir les en excuser.

POMPES FUNEBRES BILBAULT 1 RUE ANDRE MAGINOT 77320 LA FERTE GAUCHER 01 64 04 00 17

Les Familles LALLOUCHE et FLACELIÈRE, Ainsi que Chantal GIÉ,

profondément touchées par les margues d'amitié et de sympathie que vous leur avez témoignées lors des obsèques de

#### M. Willy LALLOUCHE

vous prient de trouver ici l'expression de leurs sincères remerciements.

01 64 28 02 23

PROVINS (77)

Nous avons été très touchés de votre affection et de votre soutien dans la douleur qui fut la nôtre après le décès de

#### **Guy DEPRET**

Nous vous remercions de vos présences et de vos manifestations de sympathie à notre égard dans ces douloureux moments.

Françoise DEPRET, son épouse ; Laurent DEPRET, son fils.

P.F. PRADOUX-CHEVRIOT POMPES FUNÉBRES & MARBRERIE 77160 PROVINS 01 64 00 01 93

La reproduction de nos petites annonces est interdite



## Mariage, Fiançailles, **Anniversaire de noces**

## Célébrez l'amour

en partageant votre annonce dans le Parisien

## Contacter notre équipe

**U** 01 87 39 80 00

carnetdujour@leparisien.fr

## **ANNONCES 91**

## JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Parisien est officiellement habilité puur l'année 2023 puur la publication des amonoces judiciaires et légales definie par l'artiét du ministère de la Culture et la Communication du 27 désembre 2022 est la suivante pour les département d'habilitation : fairfication au torfait : Constitution des critétés Colles et commerciales : (SA) 9786 HT - (SAS) 1980 HT - (S



Le Parisien

Publiez vos avis de décès,

remerciements et hommages

avec Le Parisien

Rendez-vous sur odella.fr/lp/leparisien

## Publiez votre annonce légale avec Le Parisien



Formulaires certifiés pour une annonce conforme Attestation de parution pour le greffe



Paiement



gratuite sous 1h



Affichage en

#### Enquête publique

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE : DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE

#### **VAUGRIGNEUSE**

Par arrêté n° 042/2023 en date du 10 juil-let 2023, Madame le Maire de Vaugrigneuse a ordonné l'ouverture de l'enquête publique Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme rela-tive à un projet d'hébergement touristique situe dans le parc du château de la commune de Vaugrigneuse. A cet effet, M. Jean-Pierre DENUC, domicilié à Ver-rières-le-Buisson, ayant pour profession Ar-chitecte/urbanisme en retraite, a été désigne par le Président du tribunal administratif de Versailles comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie, du 29 août au 29 septembre 2023 indus soit pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures ha-bituels d'ouverture: Les mardis de 14h à 18h Les jeudis de 14h à 18h Les samedis de 10h à 12h M. le commissaire enquêteur recevra en mairie

Le Samedi 10 septembre de 10 in à 12h Le Jeudi 28 septembre de 10 in à 12h Le Jeudi 28 septembre de 15 in à 18h Durant toute la durée de l'enquete, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairir et sur le site internet de la Mairie de Vaugrigneuse et toute corres-pondance pourra être adressée au commis-saire enquêteur: Mairie de Vaugrigneuse place de la Mairie, 1 rue Héroard, 91640 Vaugri-gneuse ou sur le registre dematérialise https://www.registre-dematerialise.fr/4762

e service urbanisme de la commune se tien à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

PLU
Les observations pourront également être
transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-4762@registre-dematerialise fr

ise, fr.
L'adresse du site Internet sur lequel les in-formations relatives à l'enquête pouront être consultées est www.ville-vaugrigneuse, fr Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pouront être consultés à la mail-te ainsi que sur le site internet de la Mairie à l'issue de l'enquête pendant un an,



Le bon réflexe, c'est

Le Parisien

ıbliez vos annonces

d'enquêtes publiques

0187398296 legales2@Leparisien.



Ferrari&Cie Agence de publicité légale, judiciaire, institutionnelle et Formalités des sociétés 7, Rue Sainte-Anne – 75001 Paris

Vente aux Enchères Publiques au TJ, d'EVRY COURCOURONNES - JEX - 9 rue des Mazières 91000 EVRY le Mercredi 13 Septembre 2023 à 10 H 00 - EN UN LOT

## **ÜNE MAISON à ITTEVILLE (91)**

7 rue des Francs Bourgeois
Composée: au R. de C.: entrée, salle à manger, cuisine, séjour, pièce avec bar, buanderie, W.C. - <u>I'v étage</u>: espace bureau, 3 chambres, S. de B., W.C., séjour/cuisine, S. d'eau vaev W.C. - secalier menant aux combles : mezzanie & débarras - Grande terrasse avec cabanon, garage Partie de cave en tréfonds.

Rens. : SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH, Mª Thierry FLOQUET, Avt au Barreau de l'Essonne, 4 Bd de l'Europe - Valéry Giscard d'Estaing - 91000 EVRY COURCOURONNES T.: 01.60.79.39.45 - SELARL PUGET LEOPOLD - COUTURIER, Avt à PARIS, T.: 01,47,66,59,89. Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du J.E.X. du T. J. d'EVRY-COURCOURONNES ou au Cabinet de l'avocat poursuivant sur rendez-vous et sur : plcavocats.fr - www.ferrari.fr. VISITE SUR PLACE

**PUBLIEZ VOS ANNONCES JUDICIAIRES ET LEGALES DANS LE PARISIEN DU LUNDI AU SAMEDI** 

Île-de-France La taxe de séjour fait le bonheur des communes P.VIetVII **Corbeil** Deux ans encore pour pouvoir se baigner dans la Seine • P. 1

91

Essonne · Mercredi 30 août 2023 · N° 24574 · 2€

# Le Parisien

« Scènes de ménages » Gérard Hernandez rempile à 90 ans • Télévision-P. 25

Baccalauréat Les effets en cascade du nouveau calendrier

→ Société · P. 11



Aurélien Rousseau L'ancien patient devenu ministre de la Santé

Politique · P.

Voiture électrique Tesla tire les prix vers le bas



€ Économie • P. 8



Le Parisien



Mélissa, sa petite-fille ; Et toute la famille,

ont la tristesse de vous faire part du décès

#### M. Jacky BOURGEOIS

Survenu à Provins, le 23 août 2023, à l'âge de 82 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 1 septembre 2023, à 15H, en l'église de Sainte Colombe, où l'on se réunira. Pas de plaques, la famille vous en

PRADOUX - CHEVRIOT PRADOUX - CHEVRIOI
POMPES FUNÈBRES & MARBRERIE
3, AV. DE LA FERTÉ
6, RUE DE LA CORDONNERIE PROVINS
01 64 00 01 93

PONTOISE (95)
CLERMONT-L'HÉRAULT (34)
FRONTIGNAN (34)
Delphine, sa fille,
Florent, son file et Séverine, sa
belle-fille,
Flavien, Mathias, Alice, Jeanne et
Thomas,

ses petits-enfants, Parents et amis,

#### ont la tristesse de faire part du décès **Mme Irène AMBROSINO** née SALA

survenu le samedi 26 août 2023 à Clermont l' Hérault, à l'âge de 73

La cérémonie religieuse aura lieu en l' église de Clermont-l'Hérault 34800, le jeudi 31 août 2023 à 10H, suivie de la crémation dans l'intimité familiale.

La reproduction de nos petites annonces est interdite

## MAREUIL-LÈS-MEAUX (77) Mme Christiane LIEBART,

sa mère, Mme Lysiane L**I**EBART, Mine Lysiale LIEBART, son épouse, Mrs Mathias LIEBART, Thomas LIEBART, Simon et Nadia LIEBART ses enfants et sa belle-fille Maëlys, Kais, Jaïna, Mélissa, ses petits-enfants, M. Christian LIEBART,

son frère ainsi que toute sa famille et ses amis,

ont la tristesse de vous annoncer le

#### M. Pierre LIEBART

survenu le 28 août 2023 à Provins à l'âge de 75 ans.

Un dernier hommage lui sera rendu le vendredi ler septembre 2023 à 15H15 au CREMATORIUM de l'ARCHE à Mareuil les Meaux. Registre à signatures.

POMPES FUNEBRES CANARD LE CHOIX FUNERAIRE 45 ROUTE DE CHALAUTRE 77160 PROVINS 01,60,58,01,01 

CHENOISE (77)
Mme Marie-Christine VIGNAC
épouse MARIE, sa fille,
M. Lionel MARIE, son gendre,
M. Thierry VIGNAC,
Mme Françoise QUIDEAUX, ses
enfants enfants, ses petits-enfants et arrière petits-enfants, et toute la famille,

ont la douleur de faire part du décès

## Mme Renée MIRBELLE veuve de Pierre MONJEAUD

survenu le vendredi 25 août 2023, à Provins, à l'âge de 89 ans.

La cérémonie religieuse sera celebree en l'église de Chenoise, le vendredi 1er septembre 2023, à 14H30.

Un registre à signatures tiendra lieu de condoléances.

Le présent avis tient lieu de faire-part.

P.F.G. SERVICES FUNÉRAIRES 77160 PROVINS 01 64 00 00 40

PARIS (75)
Catherine BÉNARD, son épouse,
Pierre BÉNARD, son fils,
les familles BÉNARD, PICHON,
TEYSSANDIER et VENOT

ont la tristesse de vous faire part du décès de

#### M. Jean-Claude BÉNARD

survenu à Paris, le 23 août 2023, à l'âge de 79 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi ler septembre 2023, à 10 h 30 en l'église Saint-Jean-de-Montmartre, à Paris (18e). La crémation au crématorium du crimetière Père-Lachaise, Paris (20e), ainsi que l'inhimation de se cendres au crimetière des se cendres au crimetière des Batignolles, Paris (17e), se dérouleront dans l'intimité.

BOISSISE-LE-ROI (77)

Jean-Claude et Pascal ROLLAND, Adrien, son petit-fils, Ainsi que toute la famille,

ont la douleur de vous faire part du décès de

#### **Mme Paulette ROLLAND** née VERPY

survenu le 23 Août 2023 à l'âge de 99 ans.

La cérémonie civile sera célébrée, le 10H30, au cimetière de Saint Ange le

PFG - SERVICES FUNÉRAIRES 3 RUE PAUL DOUMER 7 7000 MELUN 01.64.14.45.00

Le Parisien

Publiez vos avis de décès, remerciements et hommages avec Le Parisien

Rendez-vous sur odella.fr/lp/leparisien



## Mariage, Fiançailles,

## **Anniversaire de noces**

#### Célébrez l'amour

en partageant votre annonce dans le Parisien

## Contacter notre équipe

**U** 01 87 39 80 00

carnetdujour@leparisien.fr

## **ANNONCES 91**

## **JUDICIAIRES ET LÉGALES**

#### Enquête publique

#### AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE : DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN

#### VAUGRIGNEUSE

la publication des amonices judiciaires et légales par amété de chaque gréfet concenné dans les départements : 60 – 75 - 77 – 78 – 91 – 92 – 93 - 94 - 95. La tarification des amonices judiciaires et légales définie par l'amété du ministère de la Colture et la Communication du 27 décembre 2022 est la suivante pour les nois escribés duis et commerciales (SM 3798 Hr - GSMS) 1986 Hr - GSMS) 1935 EHT - GSMS) 215 C HT - GSMS) 215 C HT - GSMS) 216 C HT - GSMS) 1946 EHT - (GURL) 1186 EHT, Romination des iquidateurs des sociétés diviles ou commerciales 210 C HT - CLOTURE de la iquidation des sociétés civiles ou commerciales 100 C HT - GSMS) 235 C HT - GSMS 215 C HT - GSM

COMPATIBILITÉ DU PLU DE

Par arrèté n° 042/2023 en date du 10 juil-let 2023, Madame le Maire de Vaugrigneuse a ordonne l'ouverture de l'enquête publique b' Dédaration de projet emportant mise en i compatibilité du phan local d'urbanisme rela-tive à un projet d'hébergement courstique situé dans le pare du tribétau de la commune de Vaugrigneuse. M. Jean-Pierre DENUC, domicillé à Ver-fieres-le-Buisson, ayant pour profession Ar-chitecte-urbanisme en retraite, a été désigné par le Président du tribunal administratif de Versailles comme commissaire enquêteu. L'enquête se découle à la mairie, du 29 août au 29 septembre 2023 inclus soit pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures ha-bituels d'ouverture :

le mardi 05 septembre de 15h à 16h
Le Samedi 16 septembre de 10h à 12h
Le Jeudi 28 septembre de 15h à 18h
Le Jeudi 28 septembre de 15h à 18h
Durant toute la durée de Tenquête, le public
Pourant toute la durée de Tenquête, le public
Pourant toute la durée de Tenquête, le public
Sobrevations sur le registre aux jours et heures
d'ouverture de la marine et sur le site internet
de la Marine de Vaugrigneuse et toute corressalire enquêteur. Marine de Vaugrigneuses place
de la Marine, 1 rue Tenguête d'emartir Jailse
preuse ou sur le registre de demartir Jailse
https://www.registre.de/b.ec/demartir.jailse
https://www.registre.de/s

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr

lise,fr
L'adresse du site Internet sur lequel les in-formations relatives à l'enquête pourront être consultées est www.ille-vaugrigneuse,fr Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mai-



Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés.





# Le Parisien

## Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

> Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

Plus de renseignements :

01 84 21 09 27

#### Avis d'Enquêtes

RECTIFICATIF ANNULE ET REMPLACE L'ANNONCE PARUE LE 24/08/2023

#### COMMUNAUTE **DE COMMUNES DES 2 VALLEES**

Plan de zonage assainissement des 8 communes sulvantes de la CC2V (91) COURANCES, DANNEMOIS,

MILLY-LA-FORET, MOIGNY-SUR-ECOLE, MONDEVILLE, ONCY-SUR-ECOLE, SOISY-SUR-ECOLE ET VIDELLES

#### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par la délibération n° 36-2023 de Mon-sieur le Président de la Communauté de Commune des 2 Vallées, une enquête publique sur la projet susvisé, d'une durée da 3) jours est prescrite du lundi 11/09/2023 a 9h au vendredi 13/10/2023 à 12h inclus, sur les communes de Courances, Dannemois, Milhy-la-Forté, Mojgny-sur-Ecole, Mondeville, Oncy-sur-Ecole, Soisy-sur-Ecole et Videllas (91).

Le commissaire enquêteur est Mon-sieur Jean-Claude BOHL, Ingénieur d'essai à l'ONERA à la retraite.

dessa a TVNEHA à la retraite.

Le public pourra formuler ses observations et propositions sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante :
https://enquete-publique.
numeriquecz/91/triplan-de-zonageassa inissement-de-8- communes-dele-cc2v-91/
Les observations et propositions
pruvent également être transmisse à
l'adresse électronique suivante :

## zonage-eau@numeriquecc2v91.fr Le dossier d'enquête publique est égament consultable :

lement consultable:

\* Sur support papier dans les mairies de Courances, Dannemois, Milly-la-Forêt, Moigny-sur-Ecole Nondeville, Oncysur-Ecole, Sosys-ur-Ecole 4 (videlles, et au siège de la CC2V (23 Rue de la Chapelle Saint Blaise » 1490 Milly-a-Forêt), Le public pourra consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, colé et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé dans les marines précitées aux dates et heures d'ouverture.

\* Sur un poste informatique, situé au siège de la CC2V (23 Rue de la Chapelle Saint Blaise » 1490 Milly-la-Forêt) aux heures d'ouverture des services.

Le dossier d'enquête publique com-prend notamment une Evaluation Envi-ronnementale relative au projet ainsi que l'avis de MRAe (Mission régionale d'Auto-rité environnementale).

Les observations et propositions écrites sur ce projet peuvent être également adressées par voie postale l'adresses suivante : Communauté de Commune des 2 Vallées, 23 rue de la Chapelle.

Saint-Blaise 91490 Milly-la-Forêt, siège de l'enquête, à l'attention du com-missaire enquêteur.

Les observations formulées par voie postale so nt annexées au registre d'enquête tenu à disposition à la CC2V.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement les personnes qui le souhaitent, au mairies lors des perma-nences suivantes :

• Mairie de Dannemois, 1 rue de la Messe 91490 DANNEMOIS Le 12 septembre 2023 de 9h30 à 11h45.

 Mairie de Milty-la-Forêt, Place de la République 91490 MILLY-LA-FORET Le 19 septembre 2023 de 14h à 17h30.

Mairie de Moigny-sur-école, 59 Grande Rue 91490 MOIGNY-SUR-ECOLE

Le 28 septembre 2023 de 14h30 à 17h30

• Mairie de Soisy-sur-Ecole, Place de la Mairie 91840 SOISY-SUR-ECOLE Le 3 octobre 2023 de 15h30 à 17h30.

• Antenne CC2V (91), 23 rue de la Chapelle Saint-Blaise, 91490 MILLY-LA-FORÊT

Le 12 octobre 2023 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le rapport et les conclusions du com-missaire enquêteur seront tenus à dispo-sition du public dans les toutes mairies concernées et sur le site internet de la CC2V (91 siège de l'enquête à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

de l'enquête.

Des informations sur le projet peuvent être demandées à Madame TOUGNON Dione-christelle, Responsable du Service Eau et Assainissement de la CC2V (91), au siège de la CC2V (91), 23 Rue de la Chapelle Saint Blaise - 91490 Milly-la-Forêt

- Tel : 01 82 93 00 19 ; courriel : eau@cc2v91.fr

Au terme de la procédure, le dossier d'élaboration du plan de zonage d'assainissement de 8 communes de la Communauté de Communes des 2 Vallées sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Communautaire.

Au terme de la procédure, le dossier d'élaboration du plan de zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées de la Communauté de Communes des 2 Vallées sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

#### VILLE D'EVRY

AVIS D'OUVERTURE
D'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LA DECLARATION
DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)
DE LA VILLE D'EVRY
SUR LE SECTEUR BOIS SAUVAGE

**DU 18 SEPTEMBRE AU 18 OCTOBRE 2023** 

Par arrêté № 2023/1059. le Maire d'Evry-Courcouronnes a ordonné Pou-verture de l'enquéle publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Evry sur le sec-teur Bois Sauvage. Ce projet vise à ouvrir à l'urbanisation le site « SOPINCO», rue du Bois Sauvage afin d'accueillir des bâ-timents d'activités.

tments d'activités.

M. JY COTTY a été désigné par Mme
la Vice-Présidente du Tribunal adminis-tratif de Versailles en tant que Commis-saire Enquêteur, M. JP DENUC a été désigné en tant que Commissaire En-quêteur suppléant.

L'enquée publique se déroulera à la Mairie Annexe de Courcouronnes Centre, 2 rue Paul Puech à Evry-Courcouronnes un 18 septembre 2023 au 18 do cotobre 2023 aux heures et jours d'ouverture soit du lundi au verdredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h.

M. le Commissaire Enquêteur recevra en mairie les jours suivants :

• le lundi 18 septembre de 9h à 12h -Salle des Élus

• le jeudi 28 septembre de 14h30 à 19h - Salle du Conseil

• le jeudi 12 octobre de 9h à 12h -

le mercredi 18 octobre de 14h30 i 17h30 - Salle des Élus

Pendant toute la durée de l'enquêle un dossier sera mis à disposition du pu-blic en Mairie Annexe de Courcouronnes Centre.

Centre.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la ville d'Evry-Courcouronnes, et un poste informatique sera disponible en Mairie Annexe de Courcouronnes Centre.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête qui sera tenu à sa disposition en Mairie annexe de Courcouronnes Centre et

par courrier envoyé à : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie Annexe de Courcouronnes Centre, Direction de l'Urbanisme et des Afaires Foncières, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcou-

• par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquetepubliqueboissauvage@evry

Ces courriers devront parvenir au plus tard le 18 octobre à 17h afi n d'être annexés au registre.

Le rapport et les conclusions du Com-missaire Enquêteur pourront être consul-tés en Mairie annexe de Courcouronnes Centre et sur le site Internet de la ville à l'issue de l'enquête et durant un an.

#### COMMUNE **DE VAUGRIGNEUSE**

#### **AVIS AU PUBLIC**

Enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Par arrêté n° 042/2023 en date di D juillet 2023, Madame le Maire di augrigneuse a ordonné l'ouverture di enquête publique : Déclaration de proj important mise en compatibilité du ple local d'urbanisme relative à un proj "rébergement busistique situé dans arc du château de la commune de Va

A cet effet,

A cet effet,
M. Jean-Pierre DENUC, domicilié a
sorrières-le-Buisson, ayant pour profescon Architectolumainsme en tertaile,
até désigné par le Président du tribuna
simistratif de Versailles comme comssaire enquéteur.
L'enquéte se déroulera à la mairie, du
ca août au 29 septembre 2023 inclus
dit pendant 31 jours consécutifs aux
urs et heures habituels d'ouverture :

Les mardis de 14h à 18h Les ieudis de 14h à 19h

Les samedis de 10h à 12h

M. le commissaire enquêteur recevra mairie Le mardi 05 septembre de 15h à 18h Le Samedi 16 septembre de 10h à

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et pré-senter ses observations sur le registre

aux jours et neures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Mairie de Vaugrigneuse et toute correspondaire pourra être adressée au commissaire enquêteur : Mairie de Vaugrigneuse place de la Mairie, ir une Héroard, 91640 /augrigneuse ou sur le registre dématé-lailse https://www.registre-dematerialise.

14/02

Le service urbanisme de la commune e tient à la disposition du public pour oute demande d'informations sur le dosier de déclaration de projet emportant sise en compatibilité du PLU.

Les observations pourront égale-nent être transmises via l'adresse mai uivante : enquete-publique-4762@ egistre-dematerialise.fr

L'adresse du site Internet sur leque s informations relatives à l'enquête ourront être consultées est <u>www.ville-augrigneuse.fr</u>

e rapport et les conclusions du minissaire enquêteur pourront être nsultés à la mairie ainsi que sur le site arnet de la Mairie à l'issue de l'en-de pendant un an.

## COMMUNE DE MORSANG-SUR-SEINE

AVIS AU PUBLIC

Enquête publique pour la modification n°1 du PLU

Par arrêté n°16-2023 en date du 3 juil-let 2023, le Maire de Morsang-sur-Seine a ordonné l'ouverture de l'enquête pu-bitique sur le modification n°1 du plan local d'urbanisme.

Mme Claire-Marie GENIN, cadre du secteur privé en retraite, demeurant 17 bid de Palaiseau, PALAISEAU (91120) a été désignée par le Président du tribunal administratif de Versailles comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 30 août au 30 septembre 2023 inclus soit pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au samedi de 9h à 12h.

Mme la commissaire enquêteur rece-vra en mairie les :

Samedi 2 septembre, 9h30 à 12h,

Mardi 19 septembre, 9h30 à 12h,
 Mercredi 27 septembre, 9h30 à 12h,

· Samedi 30 septembre, 9h30 à 12h,

Samedi 30 septembre, 9h30 à 12h. Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra, en Mairie, consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier sera aussi consultable sur le site internet de la Mairie (www.mairie-moisangsurseine). Toute correspondance pourra être adressée par courrier au commissaire nquêteur : Mairie de Morsang-sur-Seine, 24 Grande rue, 91 250 Morsang-sur-Seine ou par courriel (secretariat. nairie @ mairie-moisangsurseine.th).
Le rapport et les conclusions du

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie ainsi que sur le site mernet de la Mairie à l'issue de l'en-de. Le Maire.

## Annonces Classées

## **EMPLOI**

## **OFFRES**

Divers Urgent. Dame habitant Saint Pierre Du Perray rech, personne (hors stè ou asso.) pour trayaux de jardinage et petits bricolages. Paiement CESU à négocier. Écrire à Mime Françoise Cres-Meunier, 7 rue des Mimosas, 91280 Saint-Pierre-du-Perray en précisant votre n° de téléphone.

## DEMANDE EMPLOI

**Divers** 

Jardinier cherche entretien de jardins et petits travaux de bricolage. CESU. **Tél. 06.74.25.43.48** 

## **IMMOBILIER VENTES**

#### Appartement F3



Particulier vend 10mn Saint-Valery-sur-Somme bel appartement 75 m/, dans malson de maître, rênovê en bort de mer. 3ème étage avec asc. Entrée, séjour avec cuisine ouverte 40 m², SDE, 2 chambres, WC, balcon 7 m², Parking 200m piste cyclable baie de Somme, tous commerces, DP en cours. Pit-259.000 euros. Tel. 06.7.144.50.77

## **VENTES AUX ENCHERES PUBLIQUES**

91 Vente aux Enchères Publiques, au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURCONNES (91) au Palais de Justice rue des Mazières Salle pénale n°1 - le MERCREDI 11 OCTOBRE 2023 à 10 h

## à PALAISEAU (91120) - 2 Sentier des Vignes

UN PAVILLON EN PIERRES élevé sur sous-sot composé : D'UN STUDIO devant la maison compr. : entrée, W.C, 1 pièce, un coin douche, D'UN APPARTEMENT situé derrière le studio en RdJ compr.: entrée avec picrd, cuisine, S d'E et W.C.

cuisine, S d'E et W.C.

"D'UNE MAISON compr.: Au BdC: cellier, GARAGE, coul., chbre, S d'E et W.C., salle de jeux, local technique, déggnt - A l'étage : coul. de distribution des chambires, buanderie, S d'E et W.C., schires, W.C., cuisine/saton, dressino, 94D, bureau, coin sanitaire, toilettes, déggnts, débarras, placard. TERRASSE - UN JARDIN autour. Surface habitable totale : 288,40 m². Surface au sol totale : 404,31 m². Cad. Sect. Az N°. 265, lieudit « Sentier des Vignes » pour 13 a 25 ca. Les biens sont, semble-t-ll, occupés.

Mise à Prix : 200.000€ Consignation préalable indispensable pour enchérir.

S'adr. pr. renseignements: à M° Charlotte (QUITTARD, avocat, membre de la SCP DAMOISEAU & ASSOCIÉS, 13, Rue des Mazières à EVRY-COURCOURONNES (91) - T.: 01.60.78.23.81 - AU Greffe du T.J. d'EVRY-COURCOURONNES (91), au Plalais de Justice de ladite Ville - Rue des Mazières : Les lundi, mardi, jeudi et vendredi matin

de 9 heures à 12 heures, sur rendez-vous par téléphone au 01.60.76.78.77 ou au 01.60.76.78.68, où il a été déposé sous la référence 22/00017 ou au U.b.ou./b./18.66, ou il a été deposé sous la réteience 22/0/01/ ou au Cabinet de Rivocat poursuivant. Renseignements complémentaires téléphoner au 01.60.78.23.81. Visite sera organisée par la Selari COUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91), LE 5 OCTOBRE 2023 DE 9 à 10 HEURES. Internet : www.licitor.com - www.avocats-ventes.com. www.ferrari.fr

## PARTICULIERS Pour passer votre Petite annonce Le Républicain 01 69 36 57 69

## **Annonces Légales**

Une équipe à votre écoute du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

> Mail: al@le-republicain.fr www.le-republicain.fr



## Septembre à Vaugrigneuse

## Retour sur ...

## Un été sous le signe des dépôts sauvages sur Machery

Cet été, par 5 fois, des individus peu scrupuleux ont déposé leurs déchets près des bornes d'apport volontaire, rue du Châtaignier : sacs poubelles, papiers et cartons, vêtements, vélos, et même une tente et un matériel de cabinet dentaire ! Le lieu est attrayant : isolé, avec de la place pour se garer ! Plus accessible que la déchetterie ou même que sa propre poubelle ?

Pour 3 des dépôts, à la suite de la découverte d'indices sur les auteurs des faits, parfois enfouis dans un sac poubelle bien fermé, nous avons porté plainte auprès de la gendarmerie de Limours, plaintes transmises au Procureur de la République.

Le plus attristant est de savoir que ces incivilités sont parfois le fait d'habitants de notre village peu soucieux des frais qu'entrainent leurs incivilités pour la communauté et de l'image qu'ils donnent de notre village.







## En route vers le Mont Saint Michel : pari réussi pour les résidents de l'EHPAD de la Fontaine aux Cossons

Vendredi 18 août, les derniers 23 km ont été franchis par une vingtaine de résidents en présence de Caroline UGOLINI, directrice de l'établissement, et de Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse. Le pari avait été lancé le 1er mars dernier : suivre fictivement la Véloscénie vers le Mont en incitant les résidents à accomplir régulièrement un parcours de 250m dans le magnifique parc du château, soit 1800 tours pour arriver au but.

Bravo à tous pour ce bel exploit, et bon voyage à la dizaine de résidents qui se rendra en Normandie sur le Mont les 8 et 9 septembre prochain.



## **AGENDA**

## Samedi 9 Septembre – Forum des associations

Le forum des associations aura lieu de 9h à 13h à la salle du Noyer.

Retrouvez les associations du village : le CSMV, l'EPI de Vaugrigneuse, Time to Speak, Valgrijeux, mais aussi la caisse des écoles.

La bibliothèque municipale sera ouverte.





## Samedi 9 Septembre – Accueil des nouveaux Valgrigniens



Vous êtes récemment arrivés sur notre commune ? Nous avons le plaisir de vous convier à un pot d'accueil à 11h30 à la salle du Noyer.

Ce rendez-vous sera l'occasion de faire votre connaissance, de vous présenter l'équipe municipale et de vous donner des informations concernant la vie municipale.

Nous évoquerons également les prochains événements qui auront lieu à Vaugrigneuse.

Si vous souhaitez participer à ce pot d'accueil, merci de vous inscrire par mail à <u>communication@vauqrigneuse.fr</u> ou directement en mairie.

## Dimanche 10 Septembre – Exposition d'art au lavoir de Machery

La Commission Animation et Culture vous invite à découvrir ou redécouvrir le lavoir de Machery, et vous propose :

Une exposition de peinture, sculpture et arts plastiques proposée par les artistes de la commune (vernissage à 11h autour d'un apéritif).

A partir de 14h : des ateliers peinture et sculpture ouverts à tous, un circuit pédestre à travers l'histoire de Machery, une rencontre musicale et plein d'autres surprises...

Entrée libre - Buvette sur place, au profit de la caisse des écoles.



## Vendredi 15 Septembre – Concert en l'église Ste Marie-Madeleine



Dans le cadre des automnales de la harpe, Yvon le Quellec, vous propose un concert de harpe celtique et chant à 20h30, en l'église de Vaugrigneuse.

Au programme : pièces variées pour harpe celtique ; chants divers de l'Ukraine aux Andes via les terres celtes.

Participation libre.

## Rediffusion les matchs de l'équipe de France de rugby

Le CSMV organise la retransmission des matchs de rugby auxquels participe la France. Venez partager ces grands moments sportifs sur grand écran, au gymnase municipal. Retransmissions déjà programmées :

Vendredi 8 septembre à 21h00 : France – Nouvelle Zélande

Jeudi 14 septembre à 21h00 : France – Uruguay
Jeudi 21 septembre à 21h00 : France – Namibie

## **ACTUALITES**

## Ouverture d'une 5ème classe à l'école élémentaire



Un cap est franchi pour notre commune : pour la première fois, une 5<sup>ème</sup> classe va ouvrir à l'école élémentaire Les Pensées. Les 13 élèves de CM1 seront accueillis dans la classe mobile déjà installée à l'arrière de la cour de récréation. Monsieur Bayon rejoindra l'équipe pédagogique à la rentrée et prendra en charge cette classe.

Pas de double niveau à l'école élémentaire cette année!



## Avis d'enquête publique : Mise en compatibilité du PLU

Par arrêté n° 42-2023-modificatif en date du 3 août 2023, Madame le Maire de Vaugrigneuse a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de création d'une activité hôtelière dans le domaine du château de Vaugrigneuse.

A cet effet, M. Jean-Pierre DENUC, architecte urbaniste retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Versailles.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 29 août au 29 septembre 2023 inclus soit pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les mardis de 14h à 18h,
- Les jeudis de 14h à 19h,
- Les samedis de 10h à 12h.

M. le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- Mardi 5 septembre de 15h à 18h,
- Samedi 16 septembre de 10h à 12h,
- Jeudi 28 septembre de 15h à 18h.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Mairie de Vaugrigneuse et toute correspondance pourra être adressée au commissaire enquêteur : Mairie de Vaugrigneuse place de la Mairie, 1 rue Héroard, 91640 Vaugrigneuse ou sur le registre dématérialisé <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a>

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr

L'adresse du site Internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées est www.ville-vaugrigneuse.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie ainsi que sur le site internet de la Mairie à l'issue de l'enquête pendant un an.

## Du côté de la Communauté de Communes



## Journée du patrimoine : samedi 16 septembre

La CCPL vous propose 4 départs pour 2 circuits touristiques en bus qui vous permettront de découvrir une sélection de sites patrimoniaux et de rencontrer des artistes, des artisans, ...

- Matinée: 2 rendez-vous, 9h00 et 9h30. Accueil au siège de la CCPL: découverte du Musée éphémère d'Arts à Janvry et de l'Hôpital de Bligny et du théâtre
- Après-midi : 2 rendez-vous, 14h00 et 14h30. Accueil au siège de la CCPL : visite guidée du potager fleuri du château de Saint-Jean de Beauregard, et découverte des Serres de Beaudreville et leur marché de producteurs locaux

Inscription <u>avant le 8 septembre 2023</u> : téléchargez le formulaire sur le site Internet de la Communauté de Communes du Pays de Limours

(<u>https://www.cc-paysdelimours.fr/actualites/journees-patrimoine</u>), et retournez le complété à <u>culture@cc-paysdelimours.fr</u> ou au 615, rue Fontaine de Ville 91640 Briis-sous-Forges.

## **COMMUNE DE VAUGRIGNEUSE**

Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaugrigneuse

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## du 29 août au 29 septembre 2023

Par arrêté n°042/2023 du 10 juillet 2023, Madame le Maire de Vaugrigneuse, autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relative à un projet d'hébergement touristique situé dans le parc du château de la commune de Vaugrigneuse.

L'enquête publique unique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. Le projet de mise en compatibilité est soumis par le maire à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement. Le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du château de Vaugrigneuse, et s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et de tourisme local.

La personne responsable du projet et de mise en compatibilité du PLU est Madame Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugrigneuse. Les informations concernant le projet et l'évolution du PLU peuvent être demandées auprès du service de l'urbanisme : <a href="mailto:urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr">urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</a>

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Vaugrigneuse, 1 rue Héroard, 91640 Vaugrigneuse, siège de l'enquête, du 29 août au 29 septembre 2023 inclus soit pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public de la mairie.

- ✓ Les mardis de 14h à 18h
- ✓ Les jeudis de **14h** à **19h**
- ✓ Les samedis de 10h à 12h

Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au siège de l'enquête. Ce dossier est également disponible depuis le site internet : www.ville-vaugrigneuse.fr

Les informations relatives à l'environnement et se rapportant à l'objet de l'enquête figurent dans le rapport de présentation du dossier d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition et/ou sur le registre dématérialisé mis en place.

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un poste informatique localisé au sein de la mairie, accessible au public pendant la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la mairie.

Le Tribunal administratif de Versailles a désigné **Monsieur Jean-Pierre DENUC, Architecte-urbanisme-enseignant retraité** en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Joël EYMARD, Ingénieur en chef Aéroports de Paris en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales lors de permanences à la mairie de Vaugrigneuse, aux jours et horaires suivants :

- Mardi 5 septembre, de 15h à 18h,
- Samedi 16 septembre, 10h à 12h,
- Jeudi 28 septembre, de 15h à 18h,

Pendant la durée de l'enquête, toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur à l'adresse :

Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Vaugrigneuse 1, rue Héroard 91640 VAUGRIGNEUSE

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences sont consultables au siège de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique de la mairie: <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u> ou <u>enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr</u> et/ou sur le site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé accessible à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/4762">https://www.registre-dematerialise.fr/4762</a>

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

Les observations et propositions du public sont communicables au frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les informations environnementales se rapportant à l'enquête figurent dans le rapport de présentation du PLU.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans un délai de huit jours le responsable du projet et plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet et plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet et plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet et plan en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet et plan.

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site Internet de la commune : www.ville-vaugrigneuse.fr et le tient à la disposition du public pendant un an.

La proposition de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvée par délibération du conseil municipal.

# COMMUNE DE VAUGRIGNEUSE Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaugrigneuse AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 29 août au 29 septembre 2023 L'enquête publique unique concernant cette opération porte à lu fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. Le projet de mise en compatibilité est soumis par le maire à une en réalisée conformément au chapitro lu du titre il du livre let du code de l'environnement. U maire mêne la procédure de mise en compatibilité. Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du château de Vaugrigneuse, et s'inscrit dans une rée lie démarché de développement durable et de tourisme local. La personne responsable du projet et de mise en compatibilité du PLU est Madame Thérèse BLANCHIER, Maire de Vaugigneuse. Les informations concernant le projet et l'évolution du PLU peuvent être demandées auprès du urbanisme Bulle-vaugningues fr es informations environnementales se rapportant à l'enquête figurent dans le rapport de présentation du PLU. A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre dans un lui communiqué és observations érrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet et plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.



## Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Commission dématérialisée de juillet 2023

Direction départementale des territoires

Évry-Courcouronnes, le 28/08/20**23** 

## Avis sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vaugrigneuse

La commune de Vaugrigneuse a saisi la CDPENAF le 23 juin 2023 pour la mise en compatibilité de son PLU par déclaration de projet.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, à quatre voix contre dont une voix consultative, sept voix pour et trois abstentions, la CDPENAF émet les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

L'avis est favorable avec les remarques ci-dessous.

#### La commission:

- souligne que l'implantation de constructions et de cheminements mettent fin à la vocation forestière du terrain et préconise donc de limiter au maximum le déclassement de l'EBC du parc du château;
- alerte sur l'existence d'une pollution au PCB sur les berges de l'étang du château qui pourrait impacter les nouveaux cheminements du projet.

## 2) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis est favorable avec les remarques ci-dessous.

### La commission:

- préconise donc de cibler le déclassement de l'Espace Boisé Classé du « parc paysager de château » aux seules surfaces perdant leur vocation forestière ;
- souligne le fait que le déclassement d'une partie de l'EBC en zone N3 entraînera la disparition des protections qui lui sont liées et que cet espace pourra être défriché et perdre sa vocation forestière.

3) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L.151-12 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

<u>4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination</u> (L.151-11 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

À Évry-Courcouronnes, le

Le président de la CDPENAF,

Philippe ROGIER

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :

http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espacesagricole-forestier-ou-naturel

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Thérèse BLANCHIER, Maire de la Commune de VAUGRIGNEUSE (91640) :

Certifie que l'Arrêté n° 42-2023 et l'Avis d'ouverture d'enquête publique concernant la déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse ont été affichés, aux lieux et places accoutumés, du 10 août 2023 au 05 octobre 2023.

Fait à Vaugrigneuse, le 14 octobre 2023

Le Maire,

Thérèse BLANCHIER

## 2.2 – LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE : ANALYSE DE LA FAUNE ET LA FLORE

Le territoire communal de Vaugrigneuse n'est pas concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par une protection réglementaire d'ordre biologique. La flore et la faune présentes sur le territoire sont communes aux milieux ruraux de l'Essonne. L'atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne (2004) indique pour la commune de Vaugrigneuse que 362 espèces floristiques ont été observées, dont 11 assez rares et 4 rares.

Selon l'inventaire national du patrimoine naturel, plusieurs espèces protégées ont été recensées sur le

territoire de Vaugrigneuse :

territoire de Vaugrigneuse :  Nom valide	Nom vernaculaire	
Ruscus aculeatus L., 1753	Fragon, Petit houx, Buis piquant	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006) Annexe V
Athene noctua (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9
Epipactis helleborine (L.) Crantz, 1769	Épipactis à larges feuilles	décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore
Listera ovata (L.) R.Br., 1813	Listère ovale, Double feuille, Grande Listère	sauvages par le contrôle de leur commerce Annexe A et B
Platanthera chlorantha (Custer) Rchb., 1828	Orchis vert, Orchis verdâtre	
Athene noctua (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne,
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuil européen, Chevreuil	signée le 19 septembre 1979) Annexe II et III
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuil européen, Chevreuil	Arrêté ministériel du 26 juin 1987 fixant la liste des espèces de gibier dont la chasse est autorisée
llex aquifolium L., 1753	Houx	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)  Article 1er
Athene noctua (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (JORF 5 décembre 2009, p. 21056) Article 3









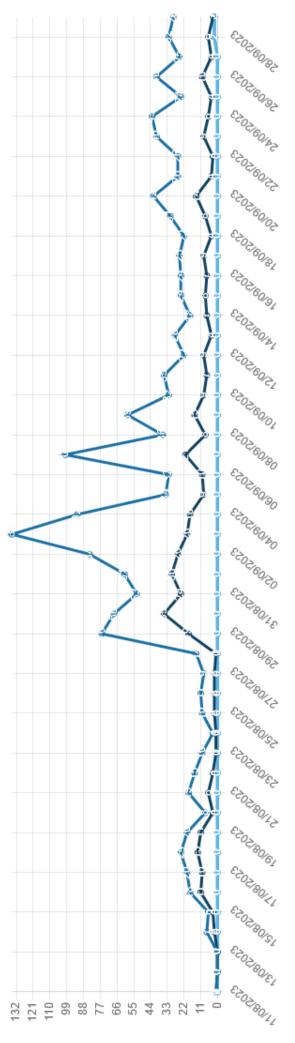
# **Fréquentation**

1613 visiteurs uniques ont consulté le site web

442 documents de présentation
Soit 27.4% des visiteurs

visiteu Soit 0.2

visiteurs ont déposé au moins une contribution Soit 0.2% des visiteurs



- Nombre de visiteurs uniques
- Nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document
- Nombre de visiteurs ayant déposé au moins une contribution
- Nombre de contributions déposées

ANNEXE 2		
Copies des observations et propositions du public		



Sujet : Qualité de Vie : documents por le commissaire enquêteur

De: Colette LECUYER <colette.lecuyer@wanadoo.fr>

Date: 29/09/2023, 00:17

**Pour:** urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr

CE1

## Qualité de Vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix

## Bonsoir

Merci à vous Céline de transmettre au commissaire enquêteur mes dernières réflexions" et les fichiers word et pdf de notre contribution ainsi que celui des prises de vue en 2014 et 2023 des arbres du parc ,

avec mes remerciements pour ses compétences (il m'aurait fallu un cours sur la juridiction des territoires avant de faire cette contribution.\*

Toutefois si j'ai mal compris la déclinaison des **20 chalets** reste une énigme pour ma compréhension à savoir **pourquoi annoncer 20 chalets** <u>si 4 sont des abris de jardin</u> .l

- -les surfaces pour les 15 chalets à louer (sans précision si location limitée au WE, loués à la semaine, au mois ?)
- -le 16ème avec spa
- -les derniers étant des abris de jardins

<u>La méfiance</u> vient de ce que :,la demande de ce projet est une société (nous ignorons qui y est inclus)

- -aucune déclaration n'a été faire pour les travaux à l'intérieur du château, vraisemblablement aussi dans les annexes ??
- -aucune demande pour la transformation en parking du terrain en entrée à gauche de l'allée (impossible de savoir si le sol est imperméabilisé ce qui serait fort ennuyeux)

C'est la création récente de ce parking qui devrait faire opter l'entrée des locataires de chalets par cette entrée principale

Pour Q.V. Colette Lécuyer





## Qualité de Vie du Pays de Limours & de l'Hurepoix

(Association Loi du 1er juillet 1901 JO n° 1902 du 19 Juin 2005 Modifiée JO n° 1762 du 5 octobre 2012): CCPL: Angervilliers . Boullay les Troux.. Brils sous Forges., Courson Monteloup, Fontenay les Brils, Forges les Bains, Gometz la Ville . Janvry Les Molières, Limours, Pecqueuse, Saint Jean de Beauregard, Saint Maurice Montcouronne, Vaugrigneuse

Statuts: «Sauvegarder, améliorer la qualité de vie et de l'environnement notamment dans les domaines suivants: l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'architecture, le patrimoine, la protection des sites bâtis et paysagers, la santé, la salubrité », l'hygiène, la tranquillité, la sécurité ainsi que la lutte contre les pollutions de l'air, de l'eau, des sols et sous-sols, contre les nuisances olfactives, visuelles, sonores (cf charte de l'environnement)».

Limours le 28 Septembre 2023

# Contribution à Enquête Publique Pour déclassement des EBC pour installer un «Hébergement touristique éco-responsable» dans le parc du château Vaugrigneuse

Il est difficile d'analyser ce projet sans un certain nombres de doutes tant il y a d'imprécisions, de contradictions facteurs d'incompréhensions.

Par exemple pourquoi

-demander la modification de 400m², quand le porteur du projet n'en demande que 255 ? (quand des arbres ont effectivement disparus sur deux espaces (voir le thème «**arbres**»), - pourquoi des élus témoignent que ce projet n'est pas celui des propriétaires du château (conseiller municipal dans la précédente mandature) alors que la présentation est à l'enseigne du château ?

-pourquoi avoir informé si tardivement la CDPENAF qui a du faire une réunion électronique entre ses membres qui jugent ne, pas avoir eu les réponses aux questions suivantes :

-y a-t-il eu une déclaration de coupe de bois des propriétaires auprès de la mairie ?

-est-ce que la mairie à saisie le CRPF ile de France centre val de Loir ?

-sans ignorer que la référence à l'écologie est «vendeur» :comment une installation de chalets même en bois –fait par des artisans...peut être présentée comme «éco responsable» lorsque des arbres dans un bois classé, ont été coupés, sans autorisation du CRPF ce qui rend cette enquête discutable car elle validerait des illégalités (ajoutant à cela que le parking créé à gauche de l'entrée du parc n'est ni écologique ni responsable : il semble qu'aucune demande de travaux n'ait été déposée, pour la restauration des batiments du château jamais n'a été affiché l'aurotisation délivrée par la mairie (il semble là aussi que les élus n'aient jamais été informés –Nous demandons au Commissaire Enquêteur de questionner les élus s'il lui semble utile d'éclairer nos suspicions.

## Quelques interrogations:

## Sur l'appellation du projet

-que penser de la définition d'un projet «éco-responsable» quand pour le réaliser il faut déclasser un EBC pour autoriser l'installation de chalets

Est-ce **responsable** de poser des chalets sous des arbres dont il est dit <u>que ceux qui ont</u> <u>disparus sont tombé par les orages</u> ?

-comment traduire la démarche du promoteur d'un hébergement «touristique écologique» lorsqu'il note que «le classement en EBC des 3hectares du Parc est peut être une erreur matérielle notamment parce qu'il ne s'agit pas d'un espace boisé ou forestier mais d'une parc paysager du château» - le classement du parc du château de Vaugrigneuse n'est pourtant pas une exception.

-quelle crédibilité donner à un engagement qui évoque que le déclassement en N3 est «une partie infime au regard des «bois classés à Vaugrigneuse en précise «qu'il est à rappeler qu'aucun défrichement ne sera possible sur l'espace» alors que la protection pour les EBC disparait et que le défrichement est autorisé en N3

#### Sur la réunion CDPENAF

- -comment comprendre que cette commission n'ait été informée de ce déclassement 8 mois (23 juin) après le vote Conseil Municipal en octobre 2022 ?
- -Comment expliquer que le travail s'est sur la base d'échanges informatique -mail- «parce qu'il y avait urgence» Effectivement l'Enquête publique s'ouvrait le lendemain !
- -comment considérer l'avis donné par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 28 juillet alors que ses membres n'ont pas obtenus de réponse à leurs questions (ENE et le Syndicat Forestier Privé) : pourquoi ni les élus, ni le pétitionnaire y participaient ? Sans ces présences pour présenter le projet et répondre aux questions comme cela se fait systématiquement, la décision de la CDPENAF est-t-elle légale ? (cette question sera posée aux responsables DDT et Cmmission)
- -pourquoi lui soumettre un déclassement de 400m² quand le projet ne demande que 255m²
- -pourquoi demander unavis sur «le règlement encadrant une possibilité d'extension en zone A et N», sur «les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination» ? (la CDPENAF déclinera tout réponse)

## -Sur l'avis du PNR

Ce jour aucune réponse sur une éventuelle visite du Parc avant de donner un avis!

## -Sur le nombre de chalets :

sur les 20 demandés il est noté que 15 seraient à louer, 1 recevrait un SPA : rien n'est précisé pour les 4 chalets restants

## - Sur l'accès aux chalets :

Poiurquoi par le parking de l'école maternelle et non par l'entrée principale ? trop dangereux nous nous opposons à l'accès par le parking de l'école maternelle !

- Sur la réfection d'un mur «si le projet est accepté»

la réfection d'un mur dont l'entretien revient à tout propriétaire sutout s'I présente un danger. Ceux du château ont trouvés le budget pour faire un parking, que n'ont-ils réparés ce mur ?-

### -sur les eaux de gouttières

Il est prévu de les <u>réutiliser dans un second temps</u> (sans précision sur la durée) mais <u>rien</u> n'est signalé sur leur traitement en attendant la réalisation de ce projet : où iront les eaux de gouttières ???

#### -sur le nombre d'arbres :

516 sont inventoriés mais, est passé sous silence les nombreux arbres déjà coupés (laissant ainsi un espace pour installer les chalets (voir les photo de 2014 et 2023) de nombreux arbres ont déjà coupés sans autorisation (par deux fois il y a plus de 2 ans: grumes de chênes et 500m3 de buches -information transmise dernièrement par des «lanceurs d'alertes» ce que beaucoup de «valgrigniens» ont dû observer lors du transport du bois de chauffage): le photo dans le point 2 du projet montre encore des branches

#### -Sur la noue :

d'après le plan de positionnement un chalet, serait sur le même emplacement que la noue

#### -Sur le chemin existant :

- il est précisé qu'une partie est goudronnée, que deviendra-t-il avec les nouveles circulations :
- -sur la légalité de l'enquête publique Ma demande du 18 septembre d'une éventuelle copie de Me la maire au CRPF pour autoriser les coupe d'arbres et le déclassement prévu pour le PLU reste sans réponse, de même, le CRPF n'a pas enregistré de demande de la commune donc : l'absence d'autorisation de déclassement du CRPF lle de France –Loir pour autoriser le déclassement des «EBC»
  - Rend Illégal l'avis de la CDPENAF
  - Rend caduc et donc illégale cette Enquête Publique

## **En Conclusion**

- 1°Nous refusons les installations «Hébergement touristique éco-responsable» car
  - elle légaliserait les coupes illégales d'arbres faites précédemment à cette enquête qui très opportunément laisseraient aussi la place à l'installation d'une seconde série de chalets sur la seconde «trouée» cautionnant les 145m² supplémentaires demandés par la commune
  - cautionnerai une Enquête Publique en vue de valider un déclassement d'EBC sans autorisation du CRPF,
- 2° Par l'application de nos statuts, sur la protection de l'environnement, l'application des règles et des lois il nous est impossible de valider cette enqupete publique et le projet prévu le déclassement d'EBC en NA, car la demande d'autorisation du CRPS n'a pas été effectuée

Pourle Conseil d'Administration Colette Lécuyer présidente

Danielle Albert Secrétaire

Qualité de Vie du
Pays de Limours et de l'Hurepoix
38 Grande Rue -Hameau de Roussigny
91470 LIMOURS
Tél.: 01 64 91 13 24



Figure n°1 : Photo 2014

Figure n°2 : Photo 2023

PF12

#### Monsieur et Madame FIDALGO JULIO



Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête d'utilité publique en vue de la modification du PLU sur la commune de Vaugrigneuse, Je souhaite une fois de plus vous réitérer ma demande de changement de zone de la parcelle 1282 dont je suis propriétaire depuis 1994.

La parcelle est actuellement classée en ZA Espace Paysagé à Maintenir ; je demande son classement en Zone Constructible.

C'est 2013, à l'occasion d'un changement du PLU, que mon voisin Monsieur RIBERTY conseiller municipal qui s'occupait de l'urbanisme, a souhaité se protéger en classant cette zone de ZA à l'origine en ZA EPM. L'ancien Maire, Monsieur BAYEN a fait la même chose autour de chez lui.

Je m'étonne qu'au Château de Vaugrigneuse, sur une zone Naturelle Protégée en Raison de la Qualité du Site, et sur un Espace Boisé Classé sans aucune viabilité, on puisse envisager l'implantation de constructions.

Le terrain dont je suis propriétaire présente au contraire toutes les infrastructures nécessaires à la construction tout en maintenant des espaces arborés. Les trottoirs, le tout à l'égout, le gaz, l'électricité, l'eau sont accessibles directement sur la rue de la Chardonnière. De plus, ce terrain touche la zone déjà construite.

En vous remerciant de porter une grande attention à ma demande, je vous prie de croire, Monsieur ou Madame, à mes sincères salutations.

Forges Les Bains, le 25 septembre 2023

Consorts:

PM3

FIDALGO Julie

FIDALGO Paquito et Sylviane

**GUILLEMARD Michel** 

Vaugrigneuse, le 28 septembre 2023

Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons bien noté que la révision du PLU avait été demandée par le propriétaire du Château de Vaugrigneuse, aux fins d'implantation de chalets en bois dans une zone boisée. Nous n'y voyons pas d'inconvénient, mais tenons à préciser que la classification de cette zone est la même que celle de parcelles dont nous sommes propriétaires depuis des années à Machery lieudit LA TASQUOIE Section C, soit les parcelles 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47

Or, cela fait plusieurs fois que nous demandons un changement de zone à l'occasion du changement de PLU, afin de pouvoir exploiter ou vendre ces parcelles à fin d'exploitation. L'année dernière, la mairie nous a fait remarquer qu'une révision du PLU n'aurait pas lieu avant plusieurs années. Nous sommes donc surpris de cette demande de changement si rapide.

Etant donné que la zone du château et nos parcelles sont classées dans la même catégorie, nous demandons donc la possibilité de faire la même implantation de chalets sur nos parcelles. Ceci d'autant plus que les viabilités sont à proximité (eau potable, électricité, eaux pluviales, eaux usées) et que la pompe de relevage du tout à l'égout est dans l'angle de la parcelle 43. Au château il nous semble, sous réserve, que les viabilités sont assez éloignées du projet d'implantation des chalets.

Jusqu'à présent toutes nos demandes ont été refusées. Il nous semble donc justifié, si l'accord est donné au château que la mairie nous accorde également les mêmes possibilités.

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à notre demande et ceci dans un esprit d'équité, nous vous prions de croire en nos sincères salutations.

Madame Julie FIDALGO pour les parcelles 40/43/44/45

Monsieur et Madame Paquito et Sylviane FIDALGO pour les parcelles 36/37/46/47

Monsieur Michel GUILLEMARD pour la parcelle 41

## Contribution n°1 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 28 septembre 2023 à 21h51

Je ne suis pas particulièrement opposée à ce projet mais je trouve que certains arguments (ou affirmations) destinés à le justifier sont choquants. Pour être crédible il ne faut pas déformer ou enjoliver la réalité...

Ce projet est présenté comme important pour sa portée « touristique » mais... en réalité il est surtout important pour que les propriétaires du Château complètent les prestations qu'ils proposent et, ce faisant, bénéficient d'une augmentation réelle des bénéfices générés par leurs offres actuelles.

Qui peut être réellement intéressé par la possibilité de dormir dans le parc ? Essentiellement les personnes qui assistent à l'un des évènements se déroulant au château pendant plusieurs jours mais, sans doute, fort peu de touristes...

Oui il y a une gare autoroutière à proximité (et je sais apprécier ses prestations) mais quel touriste fera le choix de séjourner à Vaugrigneuse alors que les bus 91-02 et 91-03 ne circulent pas le dimanche et très peu le samedi ; de plus il ne peut être question de les utiliser au-delà de 22h...

Contrairement à ce qui est dit dans le dernier paragraphe de la page 9, la gare n'est pas à moins d'un km : il faut compter environ 1,5 km à partir de la grille principale du château et les lodges sont prévues dans la partie du parc la plus éloignée de cette entrée (soit presque 400m supplémentaires)!

Il est aussi écrit que « le projet sera prochainement desservi par deux investissements majeurs de la communauté de commune... » or la gare autoroutière existe depuis de nombreuses années et le réseau cyclable est loin d'être en continuité.

Il serait quand même choquant que des efforts soient faits très rapidement, spécifiquement pour le projet du château, pour relier « écologiquement » la commune à la gare alors que les habitants de Vaugrigneuse l'attendent depuis tellement longtemps qu'ils n'osent plus vraiment espérer la voir avant de mourir...

Page 19 : Le développement de l'activité touristique, etc...

Oui Vaugrigneuse fait partie du Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse.... Mais la commune est tellement excentrée par rapport aux sites les plus importants du Parc que je doute que des touristes feraient le choix d'y séjourner pour aller découvrir Chevreuse et ses environs!

N'est-il pas exagéré de dire que l'éloignement des structures hôtelières actuelles pose des problèmes de sécurité routière ?

Le texte oublie qu'il y a des chambres d'hôtes peu éloignées de Vaugrigneuse et que le château lui-même a été, dans le passé, un gîte d'étape (chambres localisées au dernier étage du château) ...

Page 19 : Le développement économique, etc...

Comment la restauration proposée aux seuls clients du château peut-elle « relancer l'activité économique et commerciale du bourg » ?

Page 19 : La préservation du patrimoine, etc...

Qu'en est-il de la fin du paragraphe ? L'intelligence artificielle aurait-elle oublié de le terminer ?

Enfin : les habitants de Vaugrigneuse auront-ils un réel avantage après l'aboutissement de ce projet ? Personnellement, j'en doute ı

## Contribution n°2 (Web)

Proposée par Prouteau Francois et Janis (francois.prouteau@stellantis.com) Déposée le jeudi 28 septembre 2023 à 23h19 Adresse postale : 17 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse

Ci-dessous nos remarques :

Le projet proposé comme « d'intérêt général » a pour but également d'élargir ses capacités d'accueil, afin de pouvoir augmenter le nombre de manifestations.

Le projet ne parle pas des nuisances sonores.

Or les voisins subissent déjà d'importantes nuisances sonores au quotidien :

- -en semaine lors des jeux dans le parc avec micro et amplificateur (journées d'études , lancement de produits etc...)
- -le week-end lors des fêtes et réception de mariages nous entendons la musique jusqu'à 2h00 du matin + sono et micro avec amplificateur en journée lors des cérémonies en plein aire
- Le grand portail de l'entrée du Château qui claque à chaque passage de véhicule jusqu'à 2 h00 du matin.

Nous sommes inquiets quant à l'accroissement des réservations des manifestations professionnelles et de ces nuisances sonores,

et souhaitons que la réglementation du Code de la santé publique soit appliquée :

Les bruits de voisinage sont réglementés par le décret 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés.

Enfin nous souhaitons que l'entrée se fasse bien « côté Ouest » afin en effet de diminuer le trafic automobiles côté entrée principale.

Le projet est situé dans un espace boisé classé, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols. Code de l'urbanisme (Article L.113-1)

le projet est dit « d'intérêt général » , la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant « mise en compatibilité du projet du PLU » .

Ce n'est pas la bonne procédure pour ce projet:

Le déclassement d'un EBC demande une révision du PLU éventuellement simplifiée pour un projet d'intérêt général.

## Contribution n°3 (Web)

Proposée par Isabelle

Déposée le vendredi 29 septembre 2023 à 19h22

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Enquête publique relative au projet d'installation de 20 logements dans le parc du château de Vaugrigneuse

Objet : Opposition au projet et préoccupations importantes

Je me permets de vous adresser cette lettre en tant que citoyen concerné et préoccupé par le projet d'installation de 20 logements dans le parc du château de Vaugrigneuse. Je tiens à exprimer mon profond mécontentement à l'égard de cette initiative, pour plusieurs raisons importantes que je souhaite porter à votre attention.

Tout d'abord, ma principale préoccupation concerne l'accès au site proposé pour ce projet. Le chemin menant au parc du château est étroit, avec une largeur de moins de 3 mètres, et débouche sur le parking de l'école maternelle. Cette configuration déjà problématique est exacerbée par le manque de trottoirs sécurisés, ce qui pose un danger évident pour les parents et les enfants qui fréquentent cette école. Les parents se sont plaints à maintes reprises des dangers que représente ce chemin étroit pour les poussettes et les élèves. Il est tout simplement honteux de laisser passer au moins 20 voitures supplémentaires par jour sur ce petit chemin, mettant ainsi en danger la sécurité des résidents locaux.

De plus, le caractère humide du parc du château est un fait avéré, et il est alarmant que le propriétaire du château prétende que les 500 arbres existants seront préservés. Il est de notoriété publique que des coupes illégales ont eu lieu ces dernières années, ce qui remet en question l'honnêteté du PROMOTEUR. Ce parc est une zone naturelle précieuse qui ne devrait en aucun cas être convertie en hébergements touristiques. Le projet ne spécifie même pas s'il s'agit d'un hôtel ou de locations meublées, ce qui témoigne d'un manque de transparence et de cohérence.

De plus, ce projet aura un impact significatif sur la faune et la flore qui habitent actuellement paisiblement le parc. Il est de notre devoir de préserver ces espaces naturels, d'autant plus dans une époque où la biodiversité est gravement menacée.

Il est tout aussi consternant de constater que le château exerce un chantage sur la mairie en conditionnant la réparation du mur effondré et la suppression des bâches disgracieuses uniquement à l'acceptation de leur projet. Cela soulève des questions sur l'intégrité des négociations en cours !!!

Par ailleurs, les affirmations selon lesquelles les eaux des champs en amont ne passeront pas sous le mur du château et que la zone du parc du château n'est pas humide sont clairement en contradiction avec la réalité, ce qui soulève des inquiétudes quant à la crédibilité du projet dans son ensemble.

Enfin, je m'inquiète profondément de la façon dont la mairie gère ce genre de projets.

Les décisions incohérentes,

les exceptions injustifiées

et les apparentes préférences accordées à certains citoyens au détriment d'autres laissent penser que des intérêts financiers peuvent l'emporter sur le bien-être de la commune.

Une réflexion sur la nécessité d'une mise sous tutelle des services compétents d'urbanisme, peut-être au sein du Parc Naturel Régional, serait à envisager sérieusement.

Ajoutons que ce projet, présenté comme étant d'intérêt général et touristique, semble principalement motivé par les intérêts personnels sans doute ceux des propriétaires du château mais peut-être d'autres. Les aspects liés à la sécurité routière, à la préservation de l'environnement, et à la cohérence des décisions de la mairie doivent être sérieusement pris en compte. Je vous prie instamment de prendre en considération ces préoccupations lors de votre enquête et d'agir en faveur du bien-être de la communauté locale.

Je vous remercie pour votre attention et votre engagement à garantir un processus décisionnel équitable et éclairé. Dans l'attente du retour des élus aux observations de ses citoyens

## Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 29 septembre 2023 à 23h35

Il est également préoccupant de constater que le projet bénéficie de l'autorisation de déboucher sur une zone naturelle et un chemin agricole. Puisque maintenant tels projets sont désormais acceptés dans les zones naturelles cela devrait entraîner la mise en place de règlements spécifiques, tout comme cela est le cas pour les zones constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal. De plus, il est essentiel de se pencher sérieusement sur les questions de largeur de voies, d'infrastructures, d'accès aux services de secours, et bien d'autres aspects essentiels à la sécurité et au bien-être de la communauté. Il est d'autant plus troublant que ce projet était connu depuis longtemps et que le PLU sera de nouveau modifié sous peu pour suivre le nouveau schéma directeur. Trois PLU en trois ans ?!!! Qui supporte les coûts de ces distractions pour les élus et ces arrangements pour les propriétaires du château ? Ces questions importantes attendent des réponses sérieuses.

## **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Par 1. Mardi 5 restantes 2023 15400/18400
Permanene du Mardi 5 septembre 2023 15400/18400 Anune observation ou proposition evite ou orde sugue ce jour
a de la companya della companya della companya de la companya della companya dell
Permanence du Same di 16 septembre 10400/12400 1 personne Mme Colette LECUYER
2 personne //me carette 200/en
A Cue
21/09 = Mr A Mme Louise. REP 1
Crainte sur le bruit généré par cette nouvelle a divité
Nous comprenons l'aspect à conomique pour le Commune
pour les riverains habitents à proximité du Châtean Nous comprenens l'aspect à conomique pour le Commune mais quaintest-il de la transposité des personnes qui
viventiqi?
viventiqi?? Un service de sé conité est-il prêvn afin d'évitor tout désordement?
1001 de sa alment.
Permanence de Samerde 23 Septembre 2023
2 parsonnes! Mandama Julie afternavés es monsieur Herre PELLETIE
Permanene du joudi 28 septembre 1+1+4=6 personnes
17.14-0 posarios
Le erus

ANNEXE 3  Procès-verbal de synthèse remis et commenté le 5 octobre 2023		



## **Commune de Vaugrigneuse (91)**

## Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

## **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

## Procès-verbal de synthèse

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

## Procès-verbal de synthèse

- des observations et propositions du public consignées sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur et tenu à disposition en mairie;
- des observations et propositions écrites et orales du public reçues par le commissaireenquêteur durant ses trois permanences ;
- des observations et propositions du public adressées au commissaire-enquêteur par voie postale à l'adresse: Mairie de Vaugrigneuse – Monsieur le commissaire enquêteur – 1 rue Héroard 91640 VAUGRIGNEUSE;
- des observations et propositions du public transmises pendant la durée de l'enquête à l'adresse électronique : urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr;
- des observations et propositions du public consignées sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse électronique : enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr .

#### Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse,

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous communique ce jour, jeudi 5 octobre 2023, lors de notre rencontre en mairie, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le cas échéant, je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'adresser dans le délai de quinze jours vos observations éventuelles.

Vous souhaitant bonne réception de ce procès-verbal de synthèse, veuillez agréer, Madame le Maire de la commune de Vaugrigneuse, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à la mairie de Vaugrigneuse

1 rue Héroard 91640 VAUGRIGNEUSE

Le 5 octobre 2023 (en 2 exemplaires)

Le Maire de la commune de Vaugrigneuse Le commissaire enquêteur

Mme. Thérèse BLANCHIER M. Jean-Pierre DENUC

Pris connaissance le 5 octobre 2023 Remis et commenté le 5 octobre 2023

#### Synthèse de l'examen des observations et propositions

L'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse relative à « un projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables sous la forme de lodges dans de Parc du château de Vaugrigneuse » s'est achevée le vendredi 29 septembre 2023 avec une participation du public relativement modérée alors même que le registre dématérialisé fait état de 1613 visiteurs uniques ayant consulté le site web, de 442 visiteurs ayant téléchargé au moins l'un des documents mais de seulement 4 contributions déposées.

Une (1) observation et/ou proposition du public (REP 1) a été consignée sur le registre d'enquête papier tenu à disposition du public en mairie de Vaugrigneuse aux jours et heures d'ouverture.

Trois (3) observations et/ou propositions écrites et orales du public (PM 1, PM 2 et PM 3) ont été reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie de Vaugrigneuse et ont été consignées sur le registre d'enquête papier tenu à disposition en mairie de Vaugrigneuse.

Aucune (0) observation et/ou proposition n'a été adressée par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la mairie de Vaugrigneuse.

Une (1) observation et/ou proposition du public (CE 1) a été transmise par courrier électronique à l'adresse : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u> . A cette contribution est jointe l'observation PM 1 (doublon).

Quatre (4) observations et propositions du public (RD 1, RD 2, RD 3 et RD 4) ont été consignées sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse électronique : <a href="mailto:enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr</a>

Les observations et/ou propositions transmises par voie électronique ont été consultables sans délai sur le registre dématérialisé.

Au regard des observations et propositions du public, qu'il s'agisse :

- des observations et propositions écrites et orales du public reçues par le commissaire enquêteur durant ses trois permanences;
- des observations et propositions du public consignées dans le registre d'enquête;
- des observations et propositions du public transmises pendant la durée de l'enquête par voie électronique à l'adresse : urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr ;
- des observations consignées sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse électronique : enquete-publique-4762@registre-dematerialise.fr
- → Le commissaire enquêteur a jugé opportun de vous présenter un examen de ces observations et propositions regroupées en 5 thèmes principaux. Cet examen porte sur les observations et propositions ayant un rapport direct avec l'objet de l'enquête publique sur lesquelles reposeront les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

A la suite de chaque présentation, le commissaire enquêteur peut poser une ou plusieurs questions et, en fonction des réponses éventuelles que vous déciderez d'apporter, le commissaire enquêteur peut en faire un commentaire.

#### Ces cinq thèmes sont :

- 1° Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet
- 2° Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château
- 3° La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés (EBC)
- 4° Le Chemin du Noyer : nature, accès et sécurité routière
- 5° L'intérêt général, l'équité et le bilan

#### Thème 1. Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet (PM 1, PM 2)

Les doutes, incertitudes et incrédulités portent sur plusieurs aspects du dossier :

- l'évocation répétée de la notion de « projet éco-responsable » sans que ces engagements apparaissent clairement dans le projet de règlement de la zone N3 ;
- l'absence de surface chiffrée des espaces déclassés d'EBC (différent de la surface totale de plancher des lodges);
- l'absence d'information sur l'identité du porteur du projet ;
- l'attrait touristique réel du projet au regard de l'intérêt propre du porteur de projet;
- une incompréhension quant au fait que l'on puisse implanter des « chalets » sur une zone naturelle, qui plus est classée en EBC ;
- la difficulté à saisir ce dont il s'agit : hôtel ouvert à tous, hébergement touristique, locations meublées ou autre ?

#### Questions du commissaire enquêteur

- 1° Est-il envisageable de rendre plus cohérentes les intentions du rapport de présentation et les dispositions réglementaires pour traduire avec justesse et exactitude ce que pourrait être ce projet éco-responsable ?
- 2° Le rapport de présentation fait état d'une surface totale de plancher de 386 m² (400 m²). Celle-ci ne semble pas tenir compte des terrasses prévues devant les lodges ou de l'emprise de la marge de 4 mètres évoquée. Le rapport de présentation peut-il être complété de manière à connaître la superficie exacte du déclassement des EBC ?

3° Est-il envisageable de préciser dans le rapport de présentation et dans la notice de présentation la distinction entre propriétaire du château et porteur du projet ?

4° Au-delà des souhaits de la commune et de la CCPL, quels sont les critères pris en compte pour

mettre en avant un réel attrait touristique supplémentaire ?

5° Dans le respect de la notion de libre entreprise mais pour la bonne information du public, est-il envisageable que soit précisé dans le rapport de présentation la nature exacte de l'activité

projetée en référence aux sous-destinations en vigueur dans le code de l'urbanisme ?

Réponses du Maître d'ouvrage

Commentaire du commissaire enquêteur

Thème 2. Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château (REP 1, RD 2)

Certains habitants de la commune proche du château expriment leur crainte d'une augmentation des nuisances sonores qu'ils subissent d'ores et déjà et souhaitent que soit

respectée la réglementation du code de la santé publique.

Question du commissaire enquêteur

6° La commune a-t-elle prise d'ores et déjà des dispositions particulières au titre de la prévention des risques liés au bruit ou envisage-t-elle de le faire au regard de l'augmentation probable de

l'activité du château concernant non pas l'intensité mais la fréquence du bruit et des nuisances

sonores engendrées ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Commentaire du commissaire enquêteur

## Thème 3. La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés EBC (PM 1, PM 2, RD 2, RD 4)

Par méconnaissance, au demeurant assez légitime, des procédures d'urbanisme, certaines observations témoignent d'un étonnement ou font état d'une incompréhension sur le fait d'autoriser des constructions dans la zone naturelle, qui plus est en EBC.

La difficulté d'appréciation vient notamment du fait qu'il est difficile pour le public d'appréhender la différence entre :

- un état boisé qui se caractérise par la présence d'une végétation ligneuse, en particulier des arbres de plus de 5 mètres et/ou des arbustes de 1 à 5 mètres de hauteur ;
- un boisement significatif qui prend en compte la configuration des lieux et le caractère du boisement ;
- une coupe et abattage d'arbres qui est une opération sylvicole qui ne modifie pas la destination forestière du sol et peut intervenir au sein d'un EBC mais qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- un débroussaillement qui est une opération qui vise à protéger une zone contre les incendies tout en maintenant sa vocation forestière ;
- un défrichement dont l'article L.341-1 du code forestier donne la définition : opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

#### Questions du commissaire enquêteur

7° Le bureau d'études pourrait-il justifier dans le rapport de présentation : 1) que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU rend possible la réalisation des constructions dans une zone naturelle, 2) que l'on peut déclasser des espaces boisés classés (EBC), 3) ce qu'est un STECAL et 4) ce en quoi le STECAL revêt un caractère exceptionnel au regard des critères définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme?

- 8° Pour quelle raison le projet ne recourt-il pas aux dispositions de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme en prévoyant un secteur de plan masse côté en trois dimensions, ce qui aurait permis au public d'avoir une vision plus précise du projet et des emprises au sol nécessaires ?
- 9° Pour pouvoir apprécier le caractère exceptionnel d'un STECAL, le règlement doit fixer notamment les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics. L'évocation des eaux usées dans le rapport de présentation et l'absence de dispositions particulières pour la zone N3 dans le règlement ne permettent pas au public ou à l'autorité administrative de prendre connaissance de ces conditions. Le projet de règlement peut-il être complété en ce sens (raccordement au réseau public, assainissement individuel ?) et le rapport de présentation peut-il justifier les dispositifs envisagés notamment pour préserver les systèmes racinaires ?

#### Réponses du Maître d'ouvrage

#### Commentaire du commissaire enquêteur

#### Thème 4. Le Chemin du Noyer: nature, accès et sécurité routière (PM 1, RD 3, RD 4)

La desserte de la zone N3 par le Chemin du Noyer suscite un certain nombre de mécontentements pour des raisons diverses : largeur du chemin, revêtement du chemin, trafic sur le chemin, présence d'une école et fréquentation des équipements publics, sécurité routière.

#### Questions du commissaire enquêteur

10° Le chemin du Noyer est-il bien un chemin rural (n°13) en tant qu'appartenant à la commune et affecté à l'usage du public ?

11° Le cas échéant, la commune envisage-t-elle d'avoir recours aux dispositions de l'article L.161-11 du code rural et de la pêche maritime pour l'aménagement du chemin ?

12° Comment les dispositions de l'article N3 « Conditions de desserte et d'accès des terrains » du PLU en vigueur\* et notamment la largeur de la voie, les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou la possibilité de faire demi-tour si le Chemin du Noyer est considéré comme en impasse, sont-elles évaluées au regard du projet ?

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022

#### Réponse du Maître d'ouvrage

#### Commentaire du commissaire enquêteur

#### Thème 5. L'intérêt général, l'équité et le bilan (PM 1, PM 2, PM 3, RD 1, RD 3, RD 4)

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet et l'intérêt général doit dépasser l'intérêt individuel au nom du bien commun par un bilan qui, éventuellement, le confronte à un certain nombre d'atteintes (environnementales, intérêts privés, autres intérêts publics) et au coût financier du projet pour la commune.

Or il s'avère que plusieurs observations du public remettent en cause tout gain pour la commune dans cette opération et rejettent l'idée d'un intérêt général du projet.

#### Question du commissaire enquêteur

13° En quoi le projet correspond-t-il à un besoin d'intérêt général réel, précis et permanent ?

14° Quels peuvent être les arguments urbanistiques pour répondre aux observations et propositions du public qui réclament davantage d'équité dans les possibilités de construire en s'appuyant sur la disparité que, selon lui, ce projet fait naître ?

15° Quel bilan coûts/avantages de l'opération la commune attend-t-elle de ce projet ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Commentaire du commissaire enquêteur

A VAUGRIGNEUSE, le 5 octobre 2023

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre DENUC

ANNEXE 4  Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage en date du 19 octobre 2023



## Commune de Vaugrigneuse (91)

## Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

## **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

## Mémoire en réponse

Mme Thérèse Blanchier

Maire de Vaugrigneuse

L'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse par déclaration de projet s'est déroulée du 29 août au 29 septembre 2023. Monsieur le Commissaire enquêteur a transmis une synthèse des observations à la commune. Le présent mémoire vient apporter les réponses de la commune de Vaugrigneuse à chacune des observations.

Sont repris dans les pages suivantes, point par point, chacune des observations du PV de synthèse du Commissaire enquêteur et le mémoire en réponse de la commune.

→ Le Commissaire enquêteur a jugé opportun de présenter un examen de ces observations et propositions regroupées en 5 thèmes principaux. Cet examen porte sur les observations et propositions ayant un rapport direct avec l'objet de l'enquête publique sur lesquelles reposeront les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

#### Ces cinq thèmes sont :

- 1° Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet
- 2° Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château
- 3° La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés (EBC)
- 4° Le Chemin du Noyer : nature, accès et sécurité routière
- 5° L'intérêt général, l'équité et le bilan

#### Thème 1. Des doutes et des incertitudes sur la crédibilité du projet (PM 1, PM 2)

Les doutes, incertitudes et incrédulités portent sur plusieurs aspects du dossier :

- l'évocation répétée de la notion de « projet éco-responsable » sans que ces engagements apparaissent clairement dans le projet de règlement de la zone N3 ;
- l'absence de surface chiffrée des espaces déclassés d'EBC (différent de la surface totale de plancher des lodges);
- l'absence d'information sur l'identité du porteur du projet ;
- l'attrait touristique réel du projet au regard de l'intérêt propre du porteur de projet;
- une incompréhension quant au fait que l'on puisse implanter des « chalets » sur une zone naturelle, qui plus est classée en EBC ;
- la difficulté à saisir ce dont il s'agit : hôtel ouvert à tous, hébergement touristique, locations meublées ou autre ?

#### Questions du commissaire enquêteur

1° Est-il envisageable de rendre plus cohérentes les intentions du rapport de présentation et les dispositions réglementaires pour traduire avec justesse et exactitude ce que pourrait être ce projet éco-responsable ?

#### Réponse de Madame le Maire :

L'ajustement du dispositif règlementaire du PLU de Vaugrigneuse vise à limiter l'impact du projet et à en garantir l'éco-responsabilité. En effet, la règlementation de la zone N3, nouvellement créée, permet d'assurer le fait que le site ne puisse accueillir que le présent projet et ainsi conserver son caractère naturel et boisé.

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été établies :

- La zone N3 n'autorise qu'une destination : « l'hébergement hôtelier », qu'il conviendra d'ajuster avant approbation par le terme « hôtellerie » dans la mesure où le règlement du PLU de Vaugrigneuse est rédigé suivant les anciennes nomenclature en 9 destinations. (La sous-destination « hébergement hôtelier » ne figure pas dans le règlement en vigueur).
- L'emprise maximale est limitée à 60 m² de surface de plancher par module et 400 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone :
- La hauteur maximale est arrêtée à 3 m à l'acrotère.

Ces premières dispositions permettent déjà de limiter les possibilités de développement sur le site et ainsi d'en assurer la préservation.

#### De plus :

- La surface de pleine terre ne pourra être inférieure à 90% de la surface de terrain ;
- Les plantations et arbres existants devront être préservés
- Les constructions devront être traitées avec un aspect bois de type « bardage horizontal », permettant une insertion paysagère qualitative et respectueuse du site dans lequel elles s'intègrent.

Au-delà du caractère éco-responsable inhérent aux lodges - du fait de leur modèle fabrication, d'implantation (sans fondation, etc..) et de leur réversibilité totale - le dispositif règlementaire permet de confirmer cette éco-responsabilité par un encadrement strict des possibilités de construction sur le terrain et par une obligation d'insertion respectueuse dans l'environnement. Les dispositions règlementaires permettent donc de traduire le caractère éco-responsable du projet en ce sens que ce dernier respecte intégralement, et de façon maîtrisée et sur le long terme, le milieu et l'environnement dans lequel il s'intègre.

2° Le rapport de présentation fait état d'une surface totale de plancher de 386 m² (400 m²). Celle-ci ne semble pas tenir compte des terrasses prévues devant les lodges ou de l'emprise de la marge de 4 mètres évoquée. Le rapport de présentation peut-il être complété de manière à connaître la superficie exacte du déclassement des EBC ?

#### Réponse de Madame le Maire :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades (R111-22 du Code de l'urbanisme) et ne comprend donc pas les terrasses accompagnant les lodges et la marge de 4 m prévue. Ces deux derniers éléments sont néanmoins inclus dans le calcul de la surface d'EBC déclassée qui s'élève à 0,1 hectare, correspondant à la superficie des lodges, terrasses, chemins d'accès et du stationnement. De plus, il est important de rappeler que malgré ce déclassement repéré précisément au plan de zonage, la règlementation s'appliquant au site du projet oblige à la préservation des arbres existants.

3° Est-il envisageable de préciser dans le rapport de présentation et dans la notice de présentation la distinction entre propriétaire du château et porteur du projet ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le château de Vaugrigneuse appartient aujourd'hui à une famille qui fait vivre le domaine grâce à diverses manifestations privées et professionnelles.

Issu de l'école hôtelière, Bruno Derouet, porteur du projet, a lui pour projet depuis quelques années de créer un hôtel. Travaillant depuis un certain temps aux côtés du propriétaire du domaine, le projet est apparu au fil du temps et de façon assez naturelle.

S'ils travaillent donc au côté l'un de l'autre, le propriétaire et le porteur de projet sont bien distincts. Cette précision sera ajoutée au rapport de présentation.

4° Au-delà des souhaits de la commune et de la CCPL, quels sont les critères pris en compte pour mettre en avant un réel attrait touristique supplémentaire ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le projet des lodges ne se veut pas un élément d'attrait touristique en soi mais davantage un support au développement touristique de la commune et de la communauté de communes. En effet, en tant qu'hébergements hôteliers, les lodges accompagnent l'activité touristique en permettant un accueil facilité des personnes souhaitant profiter du cadre offert par le territoire. Ce territoire, comprenant la commune et plus largement la CCPL, dispose de plusieurs éléments patrimoniaux, tant naturels (Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse) que culturels (plusieurs parcs, domaines et châteaux), constituant cet attrait touristique dont les lodges viendront permettre la pratique de manière plus importante. En effet, l'absence d'une offre hôtelière sur le territoire s'affiche comme un frein à la mise en valeur de ce patrimoine et au développement de la pratique touristique.

5° Dans le respect de la notion de libre entreprise mais pour la bonne information du public, est-il envisageable que soit précisé dans le rapport de présentation la nature exacte de l'activité projetée en référence aux sous-destinations en vigueur dans le code de l'urbanisme ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Règlementairement, il s'agit d'un hôtel au titre du code de l'urbanisme.

La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle comprend tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle).

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Thème 2. Les nuisances sonores engendrées par l'activité du château (REP 1, RD 2)

Certains habitants de la commune proches du château expriment leur crainte d'une augmentation des nuisances sonores qu'ils subissent d'ores et déjà et souhaitent que soit respectée la réglementation du code de la santé publique.

#### Question du commissaire enquêteur

6° La commune a-t-elle prise d'ores et déjà des dispositions particulières au titre de la prévention des risques liés au bruit ou envisage-t-elle de le faire au regard de l'augmentation probable de l'activité du château concernant non pas l'intensité mais la fréquence du bruit et des nuisances sonores engendrées ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le château est déjà très pratiqué, il accueille une vingtaine de mariages par année et reçoit 1 à 2 demandes par semaine d'organisation de séminaires professionnels sur plusieurs jours. La gestion des nuisances est inhérente à la bonne gestion d'activité, en dehors des procédures d'urbanisme.

Les lodges ne vont créer aucune nuisance supplémentaire en tant que telle, d'autant plus qu'ils seront isolés à l'arrière du château. En tant qu'hébergements hôteliers, ces lodges relèvent d'une activité calme, au plus proche de la nature. Par ailleurs, la possibilité offerte par les lodges d'un hébergement sur le site des évènements organisés par le Château, permettra de réduire les nuisances liées en particulier au retour des invités.

Même si cela est indépendant de l'application du PLU, actuellement, des mesures sont prises pour limiter les nuisances sonores : arrêt de la musique à 3h30, limitation à 90 décibels, présence d'un

personnel jusqu'à 4h du matin, qui sera renforcée après l'installation de l'hôtel par une surveillance toute la nuit.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Thème 3. La zone naturelle et le déclassement des espaces boisés classés EBC (PM 1, PM 2, RD 2, RD 4)

Par méconnaissance, au demeurant assez légitime, des procédures d'urbanisme, certaines observations témoignent d'un étonnement ou font état d'une incompréhension sur le fait d'autoriser des constructions dans la zone naturelle, qui plus est en EBC.

La difficulté d'appréciation vient notamment du fait qu'il est difficile pour le public d'appréhender la différence entre :

- un état boisé qui se caractérise par la présence d'une végétation ligneuse, en particulier des arbres de plus de 5 mètres et/ou des arbustes de 1 à 5 mètres de hauteur;
- un boisement significatif qui prend en compte la configuration des lieux et le caractère du boisement ;
- une coupe et abattage d'arbres qui est une opération sylvicole qui ne modifie pas la destination forestière du sol et peut intervenir au sein d'un EBC mais qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme;
- un débroussaillement qui est une opération qui vise à protéger une zone contre les incendies tout en maintenant sa vocation forestière;
- un défrichement dont l'article L.341-1 du code forestier donne la définition : opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

#### Questions du commissaire enquêteur

7° Le bureau d'études pourrait-il justifier dans le rapport de présentation :

- 1) que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU rend possible la réalisation des constructions dans une zone naturelle,
- 2) que l'on peut déclasser des espaces boisés classés (EBC),
- 3) ce qu'est un STECAL
- 4) ce en quoi le STECAL revêt un caractère exceptionnel au regard des critères définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le rapport de présentation pourra être complété par tous ces points afin de favoriser la compréhension de la procédure et des possibilités de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

- 1) Oui, les constructions sont possibles en zone naturelle, à partir du moment où le projet répond à un intérêt général, et qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité est mis en œuvre, ce qui est démontré dans le rapport de présentation.
- 2) Oui, les espaces boisés classés peuvent être déclassés sur les secteurs des aménagements et constructions. La procédure de DPMEC permet ce déclassement ciblé et mesuré uniquement sur les sites du projet. Ces éléments sont déjà présentés dans le rapport de présentation.
- 3) Le STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.
- 4) Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
  - Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'<u>article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche</u> maritime.

La CDPENAF a d'ailleurs rendu en juillet 2023 un avis favorable sur le STECAL autant que sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Par ailleurs, le caractère exceptionnel de cette zone N3, en tant que STECAL, sera davantage argumenté dans le rapport de présentation.

8° Pour quelle raison le projet ne recourt-il pas aux dispositions de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme en prévoyant un secteur de plan masse côté en trois dimensions, ce qui aurait permis au public d'avoir une vision plus précise du projet et des emprises au sol nécessaires ?

#### Réponse de Madame le Maire :

L'ajustement du plan de zonage délimite l'emplacement des constructions et aménagements relatifs au projet. L'absence du figuré carroyé EBC sur les emplacements du projet fixe les implantations et l'application de l'ensemble des règles du PLU ajusté permettent de limiter la hauteur et les emprises des constructions. Envisagé au début de l'étude, la définition d'un secteur à plan masse s'est finalement avérée inutile ; le rapport de présentation (p.3) sera donc corrigé en conséquence.

9° Pour pouvoir apprécier le caractère exceptionnel d'un STECAL, le règlement doit fixer notamment les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics. L'évocation des eaux usées dans le rapport de présentation et l'absence de dispositions particulières pour la zone N3 dans le règlement ne permettent pas au public ou à l'autorité administrative de prendre connaissance de ces conditions. Le projet de règlement peut-il être complété en ce sens (raccordement au réseau public, assainissement individuel ?) et le rapport de présentation peut-il justifier les dispositifs envisagés notamment pour préserver les systèmes racinaires ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le chemin des Noyers et le chemin de desserte existant dans le parc feront l'objet de l'installation d'un réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. Des ramifications de faible longueur seront réalisées de manière la moins impactante possible pour le système racinaire, pour desservir chacun des 15 lodges et le module de soins/massage :

- Une tranchée principale, d'une profondeur de 60 cm, sera faite sur le chemin déjà existant dans le bois, le réseau sera posé sur un lit de sable, chaque lodge sera raccordé au chemin. Le terrain étant en pente, trois pompes de relevage seront mises en place pour creuser le moins possible le terrain.
- L'électricien utilisera cette même tranchée pour le raccordement électrique.
- Le raccordement au réseau public se fera par le chemin du noyer.

Le but est bien sûr d'éviter d'impacter le système racinaire. C'est dans ce même esprit que les lodges ont été disposés dans des clairières naturelles. Ce qui permet également de faciliter le terrassement et de limiter le coût.

L'article N4 du règlement n'est pas modifié et s'applique donc également à la zone N3 accueillant le projet.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Thème 4. Le Chemin du Noyer: nature, accès et sécurité routière (PM 1, RD 3, RD 4)

La desserte de la zone N3 par le Chemin du Noyer suscite un certain nombre de mécontentements pour des raisons diverses : largeur du chemin, revêtement du chemin, trafic sur le chemin, présence d'une école et fréquentation des équipements publics, sécurité routière.

#### Questions du commissaire enquêteur

10° Le chemin du Noyer est-il bien un chemin rural (n°13) en tant qu'appartenant à la commune et affecté à l'usage du public ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le chemin du Noyer est bien répertorié sur le cadastre comme chemin rural n° 13 de Vaugrigneuse à Launay-Maréchaux, appartenant donc à la commune de Vaugrigneuse. Depuis la construction de l'autoroute A10 et de la ligne TGV, ce chemin est en impasse, dessert les parcelles agricoles situées en avant de cette limite et est ouvert au public.

L'accès au futur hôtel par le chemin du Noyer n'engendra pas d'augmentation significative de la circulation, avec un maximum de 15 voitures empruntant ce chemin, et sans doute plutôt le weekend. Pour les mariages, comme pour les séminaires et autres réunions, un accès par le château devrait être privilégié.

11° Le cas échéant, la commune envisage-t-elle d'avoir recours aux dispositions de l'article L.161-11 du code rural et de la pêche maritime pour l'aménagement du chemin ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Le porteur de projet s'engage à se charger des travaux nécessaires pour mettre ou maintenir la voie en état de viabilité puisqu'il en va de son intérêt direct pour un accueil qualitatif de ses clients. Néanmoins, cette question a été discutée par le porteur de projet et la commune et sort de la procédure en cours de DPMEC.

12° Comment les dispositions de l'article N3 « Conditions de desserte et d'accès des terrains » du PLU en vigueur\* et notamment la largeur de la voie, les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou la possibilité de faire demi-tour si le Chemin du Noyer est considéré comme en impasse, sont-elles évaluées au regard du projet ?

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022

#### Réponse de Madame le Maire :

Le règlement sera ajusté afin que cette disposition ne s'applique pas à la zone N3. Le règlement sera modifié en ce sens.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Thème 5. L'intérêt général, l'équité et le bilan (PM 1, PM 2, PM 3, RD 1, RD 3, RD 4)

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet et l'intérêt général doit dépasser l'intérêt individuel au nom du bien commun par un bilan qui, éventuellement, le confronte à un certain nombre d'atteintes (environnementales, intérêts privés, autres intérêts publics) et au coût financier du projet pour la commune.

Or il s'avère que plusieurs observations du public remettent en cause tout gain pour la commune dans cette opération et rejettent l'idée d'un intérêt général du projet.

#### Question du commissaire enquêteur

13° En quoi le projet correspond-t-il à un besoin d'intérêt général réel, précis et permanent ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Ce projet traduit un réel besoin d'intérêt général à l'échelle de la commune autant que de la CCPL qui attendent beaucoup du projet en tant que catalyseur d'un développement économique et touristique territorial. Cet enjeu a également été largement soulevé par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ce projet se veut assez novateur pour la communauté de communes et le PNR qui envisage de développer d'autres projets d'hébergements hôteliers du même type sur le territoire. Ces projets répondent à un réel manque constaté sur l'ensemble du territoire qui freine les possibilités de développement notamment économique.

En effet, l'intérêt se veut général car il dépasse largement les limites du château et domaine de Vaugrigneuse puisqu'il assurera des possibilités d'accueil élargies, et permettra l'accompagnement de manifestations et évènements bien au-delà du périmètre de la commune. La visibilité du projet permise par l'enquête publique a déjà généré des contacts entre le porteur de projet et les haras et les golfs des environs immédiats, à la recherche d'hébergements lors de leurs manifestations (tournois, concours hippiques) se déroulant sur plusieurs jours.

Rajoutons que le futur hôtel sera bien sûr en lien avec les activités du château, mais les réservations seront également ouvertes à tous, et en particulier aux habitants de Vaugrigneuse et des communes voisines qui rechercheraient un hébergement temporaire.

De plus, ce projet va permettre la création d'emplois à temps plein au sein du domaine. Cette activité nécessite en effet du personnel pour le ménage, l'entretien, la réception et l'accueil des hébergements touristiques. Plus largement, il s'agira de création d'emplois dans la communauté de communes en matière d'accueil touristique qui fait tant défaut à ce jour.

14° Quels peuvent être les arguments urbanistiques pour répondre aux observations et propositions du public qui réclament davantage d'équité dans les possibilités de construire en s'appuyant sur la disparité que, selon lui, ce projet fait naître ?

#### Réponse de Madame le Maire :

Si le porteur de projet se distingue du propriétaire du château, il persiste une relation intrinsèque entre le projet des lodges et le château de Vaugrigneuse. S'il agit en tant que particulier, le projet d'activité porté par M. Derouet présente un véritable intérêt général et non uniquement privé qui justifie la possibilité de construire et ne créé en aucun cas de disparités avec les droits accordés aux habitants de la commune ou communauté de communes. Le projet reste à destination du public, il s'agit d'une activité créatrice d'emploi et accompagnant la commune et la CCPL dans leur développement économique. Le projet dépasse donc largement l'intérêt individuel et ne peut remettre en cause l'équité dans les possibilités de construire à l'échelle de la commune.

#### 15° Quel bilan coûts/avantages de l'opération la commune attend-t-elle de ce projet ?

#### Réponse de Madame le Maire :

En termes d'avantage, le projet participe grandement à la valorisation patrimoniale du château et de ses abords et permet d'en assurer l'entretien. De plus, l'activité dispensée impulse une dynamique économique à l'échelle de la commune et de la communauté de communes puisqu'elle se veut créatrice d'emplois.

En terme financier, la taxe d'aménagement et les taxes seront perçues par la commune qui prévoit de mettre en place une taxe de séjour.

La commune et la communauté de communes comptent également sur le développement économique impulsé par le projet en termes de retombées.

A VAUGRIGNEUSE, le 19 octobre 2023

JAUCH POLICY OF THE STATE OF TH

Thérèse BLANCHIER

Maire de Vaugrigneuse



## **Commune de Vaugrigneuse (91)**

## Enquête publique n° E23000036 / 78

Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

### **Enquête publique**

Du mardi 29 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 inclus

# Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

## Sommaire

Préambule	
1. Projet soumis à l'objet de l'enquête publique	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Nature et caractéristiques du projet	4
1.3. Rappel du PLU en vigueur	5
2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur	6
2.1. Sur le choix de la procédure d'évolution du document d'urbanisme	6
2.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	7
2.3. Sur les avis de la MRAe, de la CDPENAF et du Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint	13
2.4. Sur l'intérêt général du projet	17
2.5. Sur la mise en compatibilité du PLU	29
3. Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général du projet	38
4. Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU	39

2

#### **Préambule**

Par décision du 27 juin 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Jean-Pierre DENUC commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique n° E23000036 / 78 ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaugrigneuse (91).

Pour cette enquête publique, Monsieur Joël EYMARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

#### Le commissaire enquêteur :

- A conduit l'enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaugrigneuse
- A mené l'enquête publique qui s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du mardi 29 août au vendredi 29 septembre 2023 inclus au siège de la mairie de Vaugrigneuse en exécution de l'arrêté de Madame le Maire de Vaugrigneuse n° 042-2023 modificatif en date du 3 août 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
- A tenu 3 permanences en mairie de Vaugrigneuse les 5, 16 et 28 septembre 2023
- A recueilli 8 observations sur l'ensemble des différents supports d'expression mis en place pour les besoins de l'enquête publique soit : un registre papier, un registre dématérialisé sécurisé, une adresse courriel et une adresse postale dédiée spécifiquement à cette enquête publique
- Après avoir établi un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, présente ses conclusions motivées et émet son avis sur l'intérêt du projet et sur la mise en compatibilité du PLU
- Précise que les conclusions motivées et les avis s'appuient :
- sur les principales caractéristiques présentées dans le dossier d'enquête publique ;
- sur les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;
- sur les conditions dans lesquelles le public a été informé ;
- sur les observations du public recueillies durant la procédure ;
- sur la manière dont elles ont été prises en considération par le Mémoire en réponse de la commune de Vaugrigneuse au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

#### 1. Projet soumis à l'objet de l'enquête publique

#### 1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique a pour objet une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (articles L.153-54 et suivants et R.153-14 et suivants du code de l'urbanisme) de la commune de Vaugrigneuse.

Le projet visé par cette procédure, prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme a pour objectif de « permettre la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables sous la forme de lodges en bois de faible gabarit à proximité du château de Vaugrigneuse ». Ce projet nécessite l'évolution et des modifications de certaines pièces du PLU en vigueur :

- l'ajustement du projet d'aménagement et de développement durables ;
- la modification du règlement;
- la modification du plan de zonage.

Le présent dossier fait suite au projet poursuivi par la société BDLDV « Les Lodges de Vaugrigneuse », société indépendante du Château de Vaugrigneuse, représentée par M. Bruno DEROUET et domiciliée 11 rue Héroard 91640 Vaugrigneuse. Ce projet concerne la création d'hébergements touristiques écoresponsables dans le Parc du Château de Vaugrigneuse.

Pour ce faire, la commune de Vaugrigneuse a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document :

- d'une part, comprenant la nécessité pour la société BDLDV de localiser son opération dans le Parc du Château de Vaugrigneuse et consciente du fait que la réalisation du projet rend indispensable l'adaptation de la règle d'urbanisme;
- et, d'autre part, ayant la compétence en matière de Plan local d'Urbanisme.

#### 1.2. Nature et caractéristiques du projet

Le projet vise à répondre à une demande de réalisation d'hébergements sous forme de petits modules (les lodges), complémentaires aux activités de réception existantes du Château de Vaugrigneuse qui cherche à élargir ses capacités d'accueil.

Ce projet qui doit s'implanter sur un espace actuellement en zone N et classé EBC nécessite un déclassement partiel de l'EBC de la parcelle 94. Le projet prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et la création d'une zone spécifique N3 de 3 hectares. Reste que cette nouvelle délimitation pour ce projet doit pouvoir démontrer son caractère exceptionnel.

L'aménagement prévu, au caractère totalement réversible, consiste en un ensemble de 20 « modules responsables » dans leur conception, leurs matériaux et leur implantation (rapport de présentation du dossier d'enquête page 10) :

- 15 lodges de 17 m<sup>2</sup>;
- 1 réception de 52 m<sup>2</sup>;
- 1 espace bien-être de 49 m²;
- 3 abris de jardins de 10 m<sup>2</sup>.

Tous modules posés sur pieds en bois sur le terrain naturel existant, sans aucune fondation, fabriqués hors site et privilégiant des matériaux organiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Le projet prévoit également quelques places de stationnement à l'entrée du site pour compléter l'offre existante au niveau du château, le maintien de l'intégralité des arbres existants sur la future zone N3, une limitation des nuisances liées au trafic automobile, un traitement des clôtures en limites séparatives, la collecte et l'infiltration des eaux pluviales.

La zone d'implantation du projet dite « zone d'intervention » (Zone N3 de 3 hectares) se situe sur la parcelle 94 d'une superficie totale de 13,4 hectares dans le parc du château. Le projet de règlement de PLU prévoit de limiter la surface totale de plancher dans la N3 à 400 m² soit 1,33% de la zone N3 et 0,3% de la parcelle 94.

#### 1.3. Rappel du PLU en vigueur

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013, modifié par DCM en date du 5 décembre 2022.

Les dispositions antérieures :

- Approbation du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 15 février 1982
- Approbation de la modification n° 1 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 1<sup>er</sup> décembre 1986
- Approbation de la modification n° 2 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 30 novembre 1990
- Approbation de la Révision globale du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 30 juin 1999
- Approbation de la Modification n° 1 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 21 juin 2002
- Approbation de la Modification n° 2 du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 31 janvier 2005
- Approbation de la Révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols par DCM du 5 décembre 2008
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme par DCM du 29 novembre 2013 suite à la DCM du 30 mars 2009 décidant de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols
- Approbation de la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme par DCM du 5 décembre 2022
- Par DCM n° 2022-28 en date du 12 octobre 2022, le conseil municipal de Vaugrigneuse a prescrit une procédure de « Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de projet dans le cadre d'une création d'hébergement touristique écologique dans le parc du Château de Vaugrigneuse ».

#### 2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur

#### 2.1. Sur le choix de la procédure d'évolution du document d'urbanisme

#### S'agissant du choix de la procédure d'évolution du PLU

La commune de Vaugrigneuse peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du livre III du code de l'urbanisme concernant l'aménagement foncier ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L.211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L.811-1 du code de l'énergie, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité.

Les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme.

Le projet visé par la procédure a pour objectif « la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables sous forme de lodges en bois dans le parc du château de Vaugrigneuse ».

La déclaration de projet de cette opération qui n'est pas compatible avec le PLU en vigueur ne requiert pas une déclaration d'utilité publique ; la commune de Vaugrigneuse, compétente en matière de plan local d'urbanisme ayant décidé, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de cette opération.

L'enquête publique concernant cette opération ayant porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est sa conséquence et, d'autre part, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ayant fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9:

Le commissaire enquêteur considère que le choix de la procédure de déclaration de projet dans cette enquête est en adéquation avec la finalité et l'objectif affichés, à savoir la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vaugrigneuse.

#### 2.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

#### S'agissant de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été conduite pendant 31 jours consécutifs du mardi 29 août au vendredi 29 septembre 2023 sur le territoire de la commune de Vaugrigneuse, s'est déroulée de manière satisfaisante conformément à l'arrêté de Madame le Maire de Vaugrigneuse n° 042-2023 – Modificatif du 3 août 2023 (modifiant l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023) prescrivant son ouverture et son organisation.

Les conditions nécessaires à son organisation ont bien été réunies, le dossier soumis à cette enquête unique comportant bien l'ensemble des pièces et éléments exigés par les textes législatifs et réglementaires.

Son organisation a donné lieu à une réunion de concertation préalable avec le commissaire enquêteur pour préciser les contenus de l'avis au public et de l'arrêté du Maire et vérifier la présence des pièces nécessaires à la bonne information du public.

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a bien été réalisé dans les délais impartis en applications des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement. La présence des affiches a été constaté par le commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences et par le certificat d'affichage dressé par madame le Maire.

La publicité de l'enquête a été effectuée par voie de presse (Le Grand Parisien et Le Républicain de l'Essonne), par affichage à la mairie et sur le lieu du projet, et également, de manière complémentaire, dans la lettre de la commune « Septembre à Vaugrigneuse ».

Le dossier d'enquête (versions papier et numérique) et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public à la mairie de Vaugrigneuse pendant la durée de l'enquête où ils ont été consultables aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, amplitude horaire qui s'est avérée suffisante au regard du faible nombre de personnes s'étant déplacées et de l'existence d'un registre dématérialisé (1613 visiteurs).

Le dossier d'enquête publique était également accessible sur le site Internet de la commune : <u>www.ville-vaugrigneuse.fr</u> et sur le registre dématérialisé : <u>https://www.registre-dematerialise.fr/4762</u> .

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés à son attention au siège de cette enquête.

Les observations du public pouvaient être déposées en ligne de façon électronique par le biais du registre dématérialisé et à l'adresse électronique : <u>urbanisme@ville-vaugrigneuse.fr</u>

L'enquête publique avait pour objectif d'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à la légitimité démocratique en conférant notamment le droit pour le public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective en disposant de délais raisonnables (30 jours consécutifs) pour formuler ses observations et propositions.

#### S'agissant de la tenue des permanences

Trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur. Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil au 1<sup>er</sup> étage de la mairie. Le public n'a pas réellement privilégié la possibilité qui lui était offerte de rencontrer le commissaire enquêteur pour s'informer. Six personnes seulement dont l'une d'entre elles à deux reprises se sont déplacées. Ce petit nombre a permis de favoriser dialogue et écoute et, plus singulièrement, de bien expliquer au public d'une part, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et, d'autre part, d'avoir un échange sur chacun des points soulevés.

Le climat de l'enquête était apaisé, les observations orales reçues par le commissaire enquêteur durant ses trois permanences ayant notamment permis d'évoquer les nombreuses interrogations de certains et de justifier, avec pédagogie, que certaines demandes ne pouvaient être satisfaites dans le cadre de cette procédure.

- Le commissaire enquêteur considère que les mesures de publicité mises en œuvre pour les besoins de l'enquête publique ont été conformes à la réglementation en vigueur et estime, au vu des moyens mis en œuvre par la commune de Vaugrigneuse, que le public était très correctement informé du projet présenté à l'enquête.
- Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête publique.

#### S'agissant du contenu et de la communication du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait bien l'ensemble des pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables et notamment l'avis conforme pris après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1, la MRAe, l'avis simple de la CDPENAF et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le dossier était complet et composé de l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Les dispositions réglementaires de la nouvelle zone N3 qui correspond au STECAL ont été portées au sein du règlement du PLU en vigueur\* par une écriture en rouge. Quelques rares personnes se sont étonnés que le règlement de la zone ne fasse pas l'objet d'un document particulier au même titre que le rapport de présentation, les modifications apportées au PADD et au plan de zonage.

Concernant le plan de zonage, certaines personnes ont regretté une lecture difficile à saisir au regard de l'échelle (1/2500°) et du format des documents constitutifs du dossier d'enquête.

En termes de sincérité/justifications, quelques personnes ont également déplorées le manque de clarté du dossier notamment pour connaître l'origine de ce projet.

Le commissaire enquêteur regrette que les documents graphiques du règlement (extraits du plan de zonage) aient été difficiles à lire et ne permettaient pas d'éclairer le public sur la surface d'EBC déclassée. Pour autant, les permanences ont permis de fournir les explications attendues par certaines personnes.

\*PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022

#### S'agissant de la pertinence du dossier soumis à enquête publique

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose que le règlement délimite les différentes zones et peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions.

L'article R.151-33 dispose que le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

L'article R.151-28 alinéa 3° précise les sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » en distinguant notamment la sous destination « hôtels » de la sous destination « autres hébergements touristiques » et ce depuis le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté du 31 janvier 2020.

Sur la forme et sur le contenu, le dossier soumis à enquête publique unique comporte bien les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes. Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier comporte les avis émis sur le projet, plan ou programme (avis MRAe, CDPENAF et PV de la réunion d'examen conjoint) rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire.

Sur le fond, le dossier soumis à enquête publique, s'il permet d'obtenir une représentation du projet et de l'évolution nécessaire du document d'urbanisme, requiert néanmoins, d'une part, pour la bonne information du public et, d'autre part pour une bonne adéquation de la règle d'urbanisme au projet, quelques modifications pour les raisons exposées ci-dessous.

#### 1° Une difficulté à saisir le projet

L'arrêté n° 042-2023 modificatif (de l'arrêté n° 042-2023 du 10 juillet 2023) de Madame le Maire de Vaugrigneuse en date du 3 août 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vaugrigneuse dispose dans son article 1 : « Le projet concerne la création d'une activité hôtelière sous forme de 20 modules écologiques dans le domaine du Château de Vaugrigneuse et s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et de tourisme local ».

La note de présentation du dossier d'enquête publique fait état (page 3) d'un « projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables dans le parc du Château de Vaugrigneuse ».

Les différentes couvertures des documents : 2 – Rapport de présentation, 3 – Extrait du PADD modifié et 4 – Extrait du plan de zonage modifié - font également apparaître la mention « *Projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables dans le Parc du château de Vaugrigneuse* ».

Le rapport de présentation indique (page 3) que le projet visé par la présente procédure a pour objectif de permettre « la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables, sous la forme de lodges en bois de faible gabarit ».

Le rapport de présentation indique (page 9) que le Château de Vaugrigneuse cherche à élargir ses capacités d'accueil afin de « pouvoir répondre à la demande croissante de clients souhaitant séjourner plusieurs jours dans le domaine » et que « le maître d'ouvrage et porteur du projet « propose alors la création d'une activité hôtelière au sein du domaine ». Il est également indiqué que « l'objectif principal du projet est donc d'offrir des hébergements responsables aux clients ».

Le rapport de présentation indique (page 19) que « la Communauté de communes du Pays de Limours souligne un manque réel d'hébergements hôteliers que le projet pourrait partiellement combler » et « la restauration proposée aux clients du château sera composée le plus possible de produits locaux... ».

L'extrait du PADD modifié indique tout à la fois (page 2) « La création d'hébergements hôteliers dans la commune... » et « le projet de création d'hébergements touristiques ».

Le règlement modifié, au demeurant intégré au règlement du PLU en vigueur\* sous forme d'ajouts de couleur rouge pour la zone N 3, dispose :

- Article N2 : Sont admis dans la zone N 3 « uniquement les constructions liées à l'hébergement hôtelier dans la limite de 400 m² de surface dans l'ensemble de la zone ».

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du5 décembre 2022

- En l'état du dossier mais sans remettre en cause le projet, le commissaire enquêteur souligne la difficulté pour le public à comprendre :
- s'il s'agit d'un projet d'hôtel ou d'un autre hébergement touristique ?
- l'activité sera-t-elle ouverte à tous ou réservée aux clients du château ?
- plus accessoirement, les constructions seront-elles en bois (rapport de présentation) ou seront-elles traitées avec un aspect bois (règlement qui ne peut définir que l'aspect extérieur et non pas les matériaux) ?

#### 2° Un projet de règlement peu adapté

L'article N2 du projet de règlement (page 109) dispose : Sont admis dans la zone N3 : « Uniquement les constructions liées à l'hébergement hôtelier dans la limite de 400 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone ».

Il s'avère que le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations et l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ont introduit une distinction entre les « hôtels » et les « autres hébergements touristiques » permettant aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions.

Il nous semble que le projet répond davantage à la sous-destination « hôtel » au motif que cette catégorie recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

En revanche, il ne nous semble pas que le projet répond à la sous-destination « autres hébergements touristiques » au motif que cette catégorie recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances. Il ne s'agira pas non plus de constructions dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs.

- Le commissaire enquêteur considère que, d'une part, pour la bonne information du public qui est en droit de connaître la nature exacte du projet et, d'autre part, pour une bonne cohérence entre la règle d'urbanisme, le projet et un permis de construire :
- a) La sous-destination « hébergement hôtelier » n'existant plus, il s'agit de faire un choix entre les sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » (voire les deux).
- b) Il convient de corriger les différentes formulations présentant la nature du projet dans le rapport de présentation et dans les différentes pièces du dossier.
- c) Indiquer dans le rapport de présentation si les constructions seront réservées aux clients du château ou ouvertes à tous.
- d) Préciser dans le rapport de présentation s'il s'agit d' « habitations légères de loisirs » qui pourraient être implantées en <u>étant soumises au droit commun des constructions</u> car en dehors des emplacements prévus à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme (parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés, villages de vacances classés en hébergement léger, dépendances de maisons familiales agréées, terrains de camping régulièrement créés). Le cas échéant, il appartiendra au pétitionnaire de qualifier les « lodges » lors du dépôt de permis de construire.
- Par ailleurs, la formulation de l'article N2 « les constructions liées …» gagnerait à être remplacée par une règle concernant la destination (et la sous-destination) des constructions plus conforme aux dispositions de l'article L.151-9.

- Le commissaire enquêteur regrette que, pour conforter les objectifs du projet et traduire ce qui est proposé dans le rapport de présentation, le règlement de l'article N15 pour la nouvelle zone N3 reste muet alors même que l'article L.151-21 du code de l'urbanisme permet d'imposer aux constructions des performances énergétiques et environnementales renforcées sous forme de production minimale d'énergie renouvelable.
- De même, pour répondre au moins partiellement à l'observation de la représentante du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse consignée dans le PV de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023, le règlement pourrait envisager de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation du projet (sentiers piétonniers et itinéraires cyclables) au titre de l'article L.151-38.

#### S'agissant du mémoire en réponse du maître d'ouvrage au Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur prend acte de la plupart des précisions apportées par le maître d'ouvrage en réponse au Procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur souligne toutefois :

- La réponse faite sur la demande de clarification de la surface d'EBC déclassée n'est pas satisfaisante. Plutôt que de préciser un extrait de la définition de la surface de plancher des constructions il aurait été préférable de justifier en les détaillant les surfaces de terrain déclassées EBC, notamment pour répondre aux dispositions de l'article L.151-4, alinéa 4 : « Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels…et justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces… ».
- La réponse du Maître d'ouvrage sur l'installation d'un réseau d'assainissement, si elle permet d'éclairer le public sur le dispositif, n'a pas réellement de caractère contraignant dès lors que le réseau public d'assainissement n'existe pas sur le Chemin du Noyer et que le projet de règlement de la zone N3 ne fixe aucune condition relative au raccordement au (futur) réseau public pourtant obligatoire au titre de l'article L.151-13. Le règlement de la zone N, qui laisse la possibilité d'un assainissement autonome ou individuel lorsque le réseau public n'existe pas, ne peut s'appliquer faute d'alternative envisagée dans le rapport de présentation.
- La réponse faite sur les nuisances sonores ne semble pas (90 décibels et 3h30 du matin) conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur mais les arguments du public, s'ils peuvent être compris, ne seront vérifiables qu'une fois le projet réalisé. Les bruits et troubles de voisinage éventuels ne relèvent pas de la réglementation de l'urbanisme.

12

#### S'agissant du bilan de l'enquête publique

Cette enquête publique n'a pas vraiment mobilisé le public pour rencontrer le commissaire enquêteur. Pour autant, le nombre important de visiteurs ayant consulté le dossier sur le registre dématérialisé permet de penser que ceux-ci ont été globalement satisfaits par les informations qu'ils ont pu y trouver. Cet outil numérique, au demeurant assez simple et compréhensible, a donc été très majoritairement utilisé pour prendre connaissance du dossier.

Concernant le projet en lui-même, les rares observations font état d'un étonnement sur le fait de pouvoir construire en zone naturelle, d'un manque de transparence sur l'entité exacte qui est à l'origine de ce projet, sur la crainte de nuisances sonores supplémentaires, sur l'accès par le Chemin du Noyer. Pour autant, personne ne semble remettre en cause la réalisation d'un hôtel en tant que tel.

Le commissaire enquêteur considère, au regard du peu de contributions du public, du nombre réduit de personnes aux trois permanences comparé au nombre très important de visiteurs du registre dématérialisé, que le public s'est saisi de manière satisfaisante de l'enquête publique et n'a pas manifesté d'opposition significative au projet.

## 2.3. Sur les avis de la MRAe, de la CDPENAF et du Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

#### S'agissant de l'avis conforme de la MRAe

La MRAe a rendu son avis conforme le 8 juin 2023 et décidé que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Vaugrigneuse telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'autorité environnementale le 12 avril 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

Cet avis repose notamment sur les considérations suivantes :

- 1° Le règlement modifié encadre l'emprise au sol et les matériaux utilisables pour ces réalisations qui n'auront pas de fondation profonde.
- 2° Le projet conserve la totalité des arbres recensés sur le site, limitant l'impact sur les écosystèmes.
- 3° L'aire de stationnement et le nouveau chemin seront composés de matériaux perméables.
- 4° Une insertion paysagère respectueuse sera mise en œuvre.
- 5° Les évolutions présentées sont restreintes à la sous-zone nouvellement créées e apparaissent de portée limitée avec le déclassement effectif de 0,1 hectare d'EBC sur 11,5 hectares.

- 6° Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.
  - Le commissaire enquêteur souligne que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vaugrigneuse n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, la MRAe a décidé que cette procédure ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

S'agissant de l'avis de la CDPENAF au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme

L'avis est favorable avec les deux remarques suivantes :

<u>1° La commission souligne que l'implantation de constructions et de cheminements mettent fin à la vocation forestière du terrain et préconise donc de limiter au maximum le déclassement de l'EBC du parc du château.</u>

Le dossier d'enquête comporte (page 8 du rapport de présentation) un plan masse de la zone d'intervention de 3 hectares sur la parcelle 94 réalisé par géomètre/paysagiste où sont identifiés et localisés 516 arbres existants et à conserver.

Le rapport de présentation précise que 96,39% de la zone d'intervention soit 29 677,31 m² sera traitée en espaces verts plantés et que le déclassement de petites parties d'EBC de cette future zone N3 (zone d'intervention) ne représente que 0,1 ha de la superficie totale des EBC du territoire communal.

Le dossier d'enquête comporte également (page 14 du rapport de présentation) un plan masse du projet représentant la localisation des 4 secteurs de constructions, l'espace de stationnement et les chemins d'accès.

Le dossier d'enquête comporte un extrait du plan de zonage modifié sur lequel sont représentées d'une part la nouvelle zone N3 et d'autre part, au sein de cette nouvelle zone, les petites surfaces désormais non couvertes par le classement en EBC.

Quand bien même le commissaire enquêteur n'ait pas trouvé dans le rapport de présentation du dossier d'enquête, et pas davantage dans le dossier du PLU en vigueur\*, la superficie des EBC de la commune pour apprécier le chiffre de 0,1 ha ci-dessus, il ressort que le projet, par ses constructions et ses cheminements n'a qu'un impact très réduit sur la vocation forestière du terrain. La préconisation de la CDPENAF visant à limiter le déclassement de l'EBC mérite toutefois que le rapport de présentation justifie les surfaces déclassées par davantage de précisions.

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM en date du 5 décembre 2022

## <u>2° La commission alerte sur l'existence d'une pollution au PCB sur les berges de l'étang du château qui pourrait impacter les nouveaux cheminements du projet.</u>

Des PCB (PolyChloroBiphényles) de type non-dioxine et notamment utilisés en adjuvant dans les peintures, les encres, les matières plastiques, les liquides de refroidissement des transformateurs électriques et condensateurs, avaient été retrouvés à des taux anormalement élevés dans la rivière Prédecelle en 2013 avec des concentrations qui dépassaient alors le seuil de référence, pollution qui s'étendait depuis l'aval de Limours jusqu'à Vaugrigneuse. Jusqu'aux années 2000, il semble que la Prédecelle, rivière qui traverse le territoire communal du nord au sud a pu servir d'exutoire aux rejets liquides de plusieurs ateliers et usines. A cette époque, la préfecture avait estimé qu'il n'y avait pas lieu d'interdire les prélèvements d'eau superficielle dans la rivière pour l'arrosage, ni pour la consommation des fruits et légumes arrosés et rappelait que la consommation d'espèces vivant au fond des rivières était déjà interdite.

Au regard de la nature du projet, telle qu'exposée dans le rapport de présentation, de la localisation de la zone d'intervention et de sa distance par rapport à l'étang du parc du château, de la desserte de cette zone N3 par un chemin d'accès déjà existant et complété par un autre chemin d'accès depuis l'entrée sur le Chemin du Noyer, le commissaire enquêteur considère que la pollution ancienne au PCB signalée par la CDPENAF n'est pas susceptible d' impacter le projet. Aucune pollution des sols ne figure d'ailleurs sur le site BASOL.

S'agissant de l'avis de la CDPENAF concernant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme

L'avis est favorable avec les deux remarques suivantes :

## <u>1° La commission préconise de cibler le déclassement de l'EBC du « Parc du château » aux seules surfaces perdant leur vocation forestière.</u>

Le dossier d'enquête comporte un plan de masse de la Zone N 3 sur lequel figurent les parties des Espaces Boisés classés supprimés, parties à l'intérieur desquelles les règles des EBC ne s'appliquent donc pas. En l'état du dossier, il n'est pourtant pas aisé d'opérer une distinction entre la surface totale de plancher des constructions affichée (386 m²) et la superficie totale des petites parties déclassées au regard de la marge de 4 m pour chacun des modules comme indiqué dans le rapport de présentation page 24.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur ce que signifie réellement cette marge de 4 mètres. Faut-il comprendre qu'il s'agit d'une bande de 4 mètres autour de chaque module ce qui, par exemple, porterait la partie déclassée pour un seul abri de jardin de 11,10 m² à 130 m² et justifierait ainsi que la superficie totale des parties déclassées soit mentionnée dans le dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur regrette que la réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse n'ait pas permis de répondre et d'expliquer cette interrogation.

<u>2° La commission souligne le fait que le déclassement d'une partie de l'EBC en zone N3 entraînera la disparition des protections qui lui sont liées et que cet espace pourra être défriché et perdre sa vocation forestière.</u>

Le déclassement de petites parties de l'EBC en zone N3 entraînera de facto la disparition des protections qui lui sont liées ne serait-ce que pour pouvoir y implanter la vingtaine de modules prévus par le projet. Pour autant, il s'agit de concilier d'une part le déclassement effectif de parties de l'EBC et le fait que les 516 arbres existants soient effectivement préservés. Le rapport de présentation précise bien à la page 11 que ces arbres seront conservés. L'article N13 du projet de règlement concernant la zone N3 dispose que « les plantations et arbres existants doivent être maintenus ».

- Le commissaire enquêteur s'étonne que l'on puisse implanter des modules tout en maintenant les plantations existantes.
- Au vu de l'avis de la CDPENAF, le commissaire enquêteur s'interroge sur l'éventualité de retenir une disposition qui consisterait à protéger néanmoins ces petites parties hors EBC pour protéger certains éléments du paysage pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23, en délimitant d'une part ces espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et, d'autre part, au titre de l'article R.151-43, en définissant des règles nécessaires à leur maintien tout en permettant l'implantation des petits modules prévus.
- Le commissaire enquêteur souligne que le projet ne diminue pas la surface des bois et forêt du territoire communal qui demeurent à 136,97 hectares (Source MOS 2021. Institut Paris Région).

#### S'agissant des avis des personnes publiques à la réunion d'examen conjoint

Une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Cet examen conjoint a eu lieu le 10 juillet 2023 avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de Madame le Maire de Vaugrigneuse, autorité chargée de la procédure.

La réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 a rassemblé, outre Madame le Maire de Vaugrigneuse et son adjoint à l'urbanisme, le maire de la commune de Saint-Maurice-Montcouronne, une adjointe au maire de la commune de Val-Saint-Germain, deux représentants de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, deux chargés de mission de la Communauté de communes du Pays de Limours, une chargée de mission du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et deux membres du bureau d'études « Espace Ville ».

Les élus des communes de Vaugrigneuse, de Saint-Maurice-Montcouronne et du Val-Saint-Germain, tout en s'enquérant de ce que le projet pourrait rapporter en termes financiers à la commune ou à la Communauté de communes du Pays de Limours, ont insisté sur l'intérêt du projet, sur le développement économique attendu et ont émis un avis favorable notamment parce que ce projet d'hébergement touristique « sera ouvert au public et non pas seulement réservé aux clients du château ».

Les représentants de la DDT ont marqué leur satisfaction concernant l'évolution du projet et la prise en compte des remarques formulées antérieurement en recommandant toutefois de porter une mention du projet dans le PADD pour éviter tout souci de cohérence.

La chargée de mission du PNR, également satisfaite de la prise en compte des remarques évoquées lors de la dernière réunion, s'est néanmoins inquiétée des manques de précisions du projet sur certains points (implantation des lodges, phase travaux, cheminement, impact sur les arbres).

Les chargés de mission de la Communauté de communes du Pays de Limours, répondant pour partie aux interrogations du PNR, ont rappelé qu'un permis avait été déposé et permettait d'avoir un « aperçu détaillé » des matériaux utilisés et de la mise en œuvre du projet.

- Le commissaire enquêteur constate qu'il n'y a aucune opposition à ce projet de la part des personnes publiques associées présentes à la réunion, que les élus (communes ou CCPL) souhaitent une réalisation du projet dans les meilleurs délais et que la DDT et le PNR se satisfont des évolutions du projet et de la prise en compte de leurs observations.
- Le commissaire enquêteur, à la lecture du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, tout en considérant que ce projet privé offre un caractère d'intérêt général en permettant de créer des emplois, de développer l'activité économique et notamment touristique et contribue également à la préservation du Parc du château dans sa dimension patrimoniale souligne toutefois :
- il n'est pas précisé dans le dossier d'enquête que cet hébergement touristique sera ouvert à tous
- le public n'a (légitimement) pas accès au dossier de permis de construire déposé pour prendre connaissance des précisions attendues et soulevées par le PNR, les informations du rapport de présentation n'ayant pas réellement de portée réglementaire par ailleurs.

## 2.4. Sur l'intérêt général du projet

S'agissant de la prise en compte de la charte des Espaces Naturels sensibles du Département

Le site du projet est recensé au titre des Espaces Naturels Sensibles (Page 90 du rapport de présentation du PLU en vigueur), zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département.

Les espaces naturels sensibles (ENS) ont pour objectifs de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Le cas échéant, ils peuvent être aménagés pour être ouverts au public si la fragilité du milieu naturel le permet (article 1 de la charte des ENS).

Le projet, tel que présenté dans le dossier d'enquête publique, répond aux objectifs définis par la Loi du 18 juillet 1985 en ce qu'il préserve la qualité du site et du paysage (l'intégralité des arbres sont conservés), qu'il ne contrarie pas, le cas échéant, le champ naturel d'expansion des crues même si le site du projet n'est pas concerné par les débordements de la Prédecelle ni par les ruissellements urbains (les « lodges » sont au demeurant sans fondations et simplement posés sur des pieux) et l'impact des aménagements sur les habitats naturels sera assez restreint. En cela, le projet s'accorde avec la politique des Espaces Naturels Sensibles en ce qu'il préserve et valorise un espace qui présente des fonctions écologique et paysagère.

Toutefois, même si les hébergements sont prévus pour « être ouverts à tous », l'accueil du public devrait être dans les faits souvent limité aux utilisateurs des « lodges » ce qui, pour cette zone d'intervention de 3 hectares peut apparaître comme un compromis honorable entre une capacité d'accueil limitée et la préservation de la sensibilité d'un milieu (article 6 de la charte des ENS).

Le commissaire enquêteur considère que les équipements prévus sont des aménagements légers, les moins perturbants possibles pour le site (gabarits des constructions, cheminements, interdiction aux véhicules, gestion des eaux et de l'énergie), bien adaptés aux enjeux de protection. En revanche, il ne s'agira pas d'un espace « ouvert au public », le Département de l'Essonne n'ayant pas déterminé de zone de préemption sur le village (délibération du 2 juillet 2018) et n'envisageant donc pas, semble-t-il, d'aménager cet espace et l'ouvrir au public. Reste que le Conseil départemental peut, si les parties le souhaitent, passer une convention avec le propriétaire en vue de l'ouverture au public.

#### S'agissant de la prise en compte de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

La commune de Vaugrigneuse a rejoint le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 2019. Espace ouvert à tous qui regroupe un ensemble de sites naturels, culturels ou historiques remarquables, c'est un pays habité qui évolue au rythme de son temps. Le PNR est l'émanation de la volonté de préserver ces lieux façonnés par le temps tout en développant des activités humaines compatibles avec le respect de l'environnement.

Lors de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023, la représentante du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse a fait part de sa satisfaction de la prise en compte des remarques formulées par le PNR lors de la réunion précédente mais également des inquiétudes du PNR autour du manque de précisions sur le projet et notamment l'implantation des « lodges » dans le paysage, la phase travaux, le nombre de cheminements, leur impact éventuel sur les arbres existants. Ce à quoi la Communauté de communes du Pays de Limours (CCPL) a indiqué qu'un permis de construire déposé le 21 avril 2023 permettait d'avoir les réponses.

Le commissaire enquêteur souligne que le public ne peut pas obtenir cette information au stade de l'enquête publique.

Pour autant, il ressort des pièces du dossier de l'enquête publique, et notamment du rapport de présentation, que le projet témoigne d'une bonne prise en compte de la charte du PNR et des objectifs tant stratégiques qu'opérationnels.

Le projet maintient le socle naturel et paysager du territoire (la vocation forestière de la zone N3 est maintenue) et promeut une urbanisation sobre et de qualité en s'engageant pour des aménagements et des constructions (*les lodges*) respectueux de la biodiversité. Il garantit le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés en réduisant notamment le risque de ruissellement par une gestion des eaux à la parcelle. Il développe des modes durables de déplacement en bannissant les véhicules thermiques et en promouvant des transports alternatifs à la voiture.

Le projet préserve l'identité et la diversité des paysages en développant un urbanisme et une architecture innovants et de qualité et en intégrant la dimension écologique par une étude très détaillée de l'identité paysagère de la zone d'intervention sur la parcelle 94. Il encourage le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable par le choix d'une bonne gestion environnementale.

Le projet conforte le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics contribuant à structurer l'offre touristique du territoire et l'adapter aux clientèles.

Le commissaire enquêteur considère que le projet, à son échelle, est important au regard du développement touristique attendu et de la réalisation d'hébergements qui font défaut, que ce soit en complémentarité des activités de réceptions ou de séminaires du château ou qu'il s'agisse d'une activité hôtelière plus classique. Le projet présente un intérêt propre à la collectivité (intérêt général économique en termes d'emplois et de population) et répond, à sa mesure, à un besoin de la population locale (avoir un emploi et vivre sur le territoire communal ou dans les communes limitrophes) et s'inscrit pleinement dans la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

#### S'agissant de l'intérêt général du projet

L'objectif de la commune comme les avis des élus de la communauté de communes du Pays de Limours (CCPL) présents à la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2023 et les rares observations du public expriment pour ce projet une volonté générale qui témoigne d'un dépassement d'intérêts particuliers.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête (page 19) justifie le caractère général du projet par la création d'emplois à temps plein, le développement de l'activité touristique dans la région, le développement économique et la redynamisation des commerces et services du bourg et des communes voisines, la préservation du patrimoine du Château et du domaine.

#### 1° Sur la création d'emplois.

Nul ne doute que la création d'une activité hôtelière ne soit source de création d'emplois en rapport avec la direction, la réception, l'entretien, le ménage, etc. Pour autant, évaluer d'une manière chiffrée le nombre d'emplois créés parait bien ambitieux. Suggérer que cette activité puisse créer également, au sein de la communauté de communes, des emplois liés au tourisme semble davantage crédible. Par ailleurs, l'augmentation de la fréquence des activités du Château liées aux possibilités d'hébergement sera elle-même probablement créatrice d'emplois.

- Le commissaire enquêteur note qu'entre 2014 et 2020 (source INSEE R.P. 2020):
- le taux de chômage sur la commune passe de 5,4% à 5,6% mais baisse légèrement sur la communauté de communes de 6,4% à 6,2%;
- le nombre d'emplois dans la zone baisse de 199 à 160 emplois ;
- le pourcentage des actifs de la zone qui travaillent dans la commune baisse de 12,9% à 9,6%;
- le nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence baisse de 14,1% à 12,6% pour l'ensemble de la zone ;
- il n'existe aucun hôtel, aucun camping et aucun autre hébergement collectif sur la commune;
- il n'existe aucun hôtel, aucun autre hébergement collectif hormis un camping sur le territoire de la communauté de communes.

#### 2° Sur le développement de l'activité touristique

Le rapport de présentation du dossier d'enquête précise que le domaine (lieu du projet) se situe au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse au sein duquel s'offre une importante activité de tourisme vert mais l'absence de possibilités d'hébergement entrave les potentialités de développement de ce type de loisirs.

- Le commissaire enquêteur note qu'il existe à proximité de la commune de Vaugrigneuse un certain nombre de :
- édifices remarquables et notamment des châteaux à Forges-les-Bains, Briis-sous-Forges, Courson-Monteloup, Bruyères-le-Châtel, Val-Saint-Germain, Angervilliers ;
- terrains de golf sur les communes de Courson-Monteloup, Limours, le Bois des Marivaux ;
- centres équestres et poney-club;
- sentiers de grandes randonnées G.R. 11, itinéraires de promenades et de randonnées ;
- etc.
- La possibilité d'un hébergement sur la commune de Vaugrigneuse ne manque donc pas d'attrait en regard des potentialités offertes par l'offre touristique existante.

#### 3° Sur le développement économique et la redynamisation des commerces du bourg

Le rapport de présentation du dossier d'enquête énonce que la fréquentation croissante et de façon plus pérenne du domaine permettra de relancer l'activité économique et commerciale du bourg en réponse à la demande des usagers.

Le commissaire enquêteur note qu'il n'existe plus aucun commerce sur la commune de Vaugrigneuse. Il semble assez improbable que la création de 15 lodges suffisent à « relancer l'activité économique et commerciale sur la commune » et ce, quand bien même l'activité du Château augmenterait-elle. Il semble également assez hasardeux de penser que « la restauration proposée aux clients sera composée le plus possible de produits locaux provenant de la production agricole de proximité ».

#### 4° Sur la préservation du patrimoine du château

L'intérêt général qui s'attache à la protection de l'environnement est inscrit dans la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature puis renforcé par de nouvelles préoccupations dans la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Cette reconnaissance qu'est la préservation de l'environnement entraîne l'apparition de nouvelles valeurs telles le droit des générations futures, le développement durable et le patrimoine commun.

Parmi les caractères émergents de l'intérêt général, la notion nouvelle de patrimoine englobe notamment un élément moral, le devoir de transmission et celle d'un ensemble de biens à valoriser dans une optique économique. Le rapport de présentation du PLU en vigueur\* souligne (page 103) que « Le passé de Vaugrigneuse l'a doté d'un nombre non négligeable de constructions, présentant un réel intérêt patrimonial, que ce soit en raison de critères historiques, culturels ou simplement architecturaux. Le château actuel est reconstruit à l'emplacement de l'édifice antérieur, vraisemblablement par Jean Héroard (1550-1628), seigneur de Vaugrigneuse, médecin ordinaire des rois Charles IX, Henri III et Henri IV puis premier médecin du roi Louis XIII ».

- Le commissaire enquêteur note que le rapport de présentation du dossier d'enquête mentionne que « l'ajout d'une nouvelle activité dans le domaine permet d'assurer un entretien accru de ce dernier, participant alors à la préservation de ce patrimoine classé ».
- Le commissaire enquêteur considère que cette nouvelle mise en perspective dans le temps, ce devoir de transmission contracté à l'égard des générations passées et futures, n'est pas exclusivement celui qui est identifié au moment de l'enquête (le projet d'hébergement hôtelier) mais qu'il se mesure à l'aune des générations futures. Ainsi, le château, par le biais de la notion de patrimoine commun, investi du devoir de veiller à la sauvegarde de son patrimoine et de son environnement, contribue à cette nouvelle notion de l'intérêt général : le souci de l'intérêt des générations futures au nom du principe de précaution.

#### S'agissant de la participation et de l'expression du public

La participation du public à l'enquête, relativement modérée, ne reflète pas une demande visant à satisfaire des intérêts particuliers. Quatre contributions seulement pour 1613 visiteurs sur le registre dématérialisé, 6 personnes lors des permanences. Peu de griefs sur le projet lui-même mais des considérations à prendre en compte sur les nuisances sonores, la nature de la voie d'accès (Chemin du Noyer), des doutes sur la crédibilité du projet, de rares incompréhensions sur la procédure de déclaration de projet exclusive de ce projet et ne permettant pas d'y incorporer d'autres cas.

Il n'y a donc pas lieu de considérer l'intérêt général comme résultant de la conjonction d'intérêts particuliers dont il ne serait que la somme algébrique. Pour autant, à l'issue de cette enquête, les individus n'ont pas lieu d'accepter, par une forme de contrat social, de faire abstraction de leurs intérêts particuliers qui, bien que très rares, demeurent. Il serait donc abusif de considérer que les observations aient été guidées par la recherche de l'intérêt général. Il s'agit davantage soit d'une relative indifférence comme peut en témoigner les données du registre dématérialisé, soit d'une jalousie envers le « château ».

La notion d'intérêt général prend toute sa relativité dans la mesure où, avérée dans le cas de cette enquête sur le territoire de Vaugrigneuse, il est admis que s'exprime un besoin local, porté par les élus, sans que cette généralité ne se réfère nécessairement à l'ensemble de la population.

#### S'agissant des observations et des propositions du public

- 1° Les doutes, incertitudes et incrédulités portent sur plusieurs aspects du dossier :
  - l'évocation répétée de la notion de « projet éco-responsable » sans que ces engagements apparaissent clairement dans le projet de règlement de la zone N3 ;
  - l'absence de surface chiffrée des espaces déclassés d'EBC (différent de la surface totale de plancher des lodges);
  - l'absence d'information sur l'identité du porteur du projet ;
  - l'attrait touristique réel du projet au regard de l'intérêt propre du porteur de projet;
  - une incompréhension quant au fait que l'on puisse implanter des « chalets » sur une zone naturelle, qui plus est classée en EBC ;
  - la difficulté à saisir ce dont il s'agit : hôtel ouvert à tous, hébergement touristique, locations meublées ou autre ?
  - Ces observations ayant fait l'objet de remarques et/ou de questions dans le PV de synthèse, certaines précisions, qui pourront faire l'objet de réserves ou de recommandations dans l'avis du commissaire enquêteur, devraient être apportées dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité avant la délibération du conseil municipal.
  - Par ailleurs le commissaire enquêteur considère que l'intérêt propre du porteur du projet n'est pas en contradiction avec l'intérêt général de l'opération au motif que l'intérêt général ne s'oppose pas à l'intérêt privé mais il s'impose à lui.

- 2° Certains habitants de la commune proche du château expriment leur crainte d'une augmentation des nuisances sonores qu'ils subissent d'ores et déjà et souhaitent que soit respectée la réglementation du code de la santé publique.
  - Ces observations ne remettent pas en cause le projet mais soulèvent un point particulier qui relève en fait davantage de la bonne application du code de la santé publique et des pouvoirs de police du maire de la commune pour contenir les nuisances sonores dans des limites compatibles avec l'activité du château et acceptables pour les riverains.
- 3° Par méconnaissance, au demeurant assez légitime, des procédures d'urbanisme, certaines observations témoignent d'un étonnement ou font état d'une incompréhension sur le fait d'autoriser des constructions dans la zone naturelle, qui plus est en EBC.
  - La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme permet de déclasser (après avis de la CDPENAF) des espaces boisés. Les constructions sont autorisées au titre de l'article L.151-13 concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. L'avis de la MRAe considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.
- 4° La desserte de la zone N3 par le Chemin du Noyer suscite un certain nombre de mécontentements pour des raisons diverses : largeur du chemin, revêtement du chemin, trafic sur le chemin, présence d'une école et fréquentation des équipements publics, sécurité routière.
  - Le commissaire enquêteur considère qu'il appartient à la commune de Vaugrigneuse de faire une bonne application des dispositions du code de la voirie routière en ce qui concerne les chemins ruraux, notamment au regard de la sécurité routière, et des prescriptions de l'article N3 « conditions d'accès et de desserte des terrains » du règlement du PLU en vigueur.
- 5° La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet et l'intérêt général doit dépasser l'intérêt individuel au nom du bien commun par un bilan qui, éventuellement, le confronte à un certain nombre d'atteintes (environnementales, intérêts privés, autres intérêts publics) et au coût financier du projet pour la commune.
  - Or il s'avère que plusieurs observations du public remettent en cause tout gain pour la commune dans cette opération et rejettent l'idée d'un intérêt général du projet.

La théorie du bilan consiste à mettre en balance les inconvénients de l'opération avec ses avantages, son coût avec son rendement sa désutilité avec son utilité. Il s'agit de rechercher l'équilibre optimal entre les avantages résultant pour la société de la prise en compte des finalités de l'intérêt général et les atteintes portées aux intérêts particuliers des citoyens.

# Un besoin réel, précis et permanent : le projet présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

Sur le plan économique, le château de Vaugrigneuse fait vivre le domaine par des activités de réception sans pouvoir répondre à la demande d'hébergement des utilisateurs. Face à une demande croissante de clients qui souhaitent séjourner plusieurs jours dans le domaine, le château cherche donc à élargir ses capacités d'accueil. Le projet vise donc à créer une activité hôtelière qui n'existe pas sur le territoire communal ou sur celui de la communauté de communes du Pays de Limours (INSEE R.P. 2020).

#### L'existence d'une autre solution?

La nature du projet exclut toute autre solution. La réalisation des lodges ne se conçoit que dans un rapport étroit avec l'activité du château dans une relation de complémentarité entre diverses manifestations professionnelles (journée d'études, présentation et lancement de produits, conventions, séminaires, etc.) et le besoin d'être hébergé qui fait actuellement défaut. Le projet doit donc impérativement se situer dans le domaine du château de Vaugrigneuse.

# Le principe de précaution ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête permet de connaître l'ensemble des éléments du projet (constructions, aménagements, fonctionnement) de manière détaillée. La nature des 20 modules comme leur surface réduite (386 m² de surface de plancher) ne sont pas considérées comme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (Avis MRAe AKIF 2023-069). Hormis quelques incertitudes, compte tenu des connaissances scientifiques du moment, sur le comportement des Chevreuils et des Chouettes Chevêches qui, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur\*, fréquentent les espaces boisés, le principe de précaution n'a pas réellement lieu d'être évoqué pour ce projet.

# Le principe d'action préventive et de correction doit tendre vers un objectif d'absence de perte nette de biodiversité.

Le choix des « lodges », modules en bois de gabarits sensiblement équivalents à ceux d'un containeur ou d'un mobil-home et l'absence de fondation, correspond à l'utilisation d'une des meilleurs techniques disponibles à un coût économiquement acceptable. Ce principe du projet permet d'éviter, autant que faire se peut, les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit. Le projet témoigne également d'un principe d'utilisation durable (véhicules électriques, récupération des eaux pluviales, cheminements perméables) selon lequel la pratique des usages peut être un instrument qui contribue à la biodiversité.

Le commissaire enquêteur considère que le projet respecte les principes de précaution et d'action préventive tels que définis par l'article L.110-1 du code de l'environnement notamment parce qu'il vise à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement par son principe constructif et ses aménagements, parce qu'il utilise l'une des meilleurs techniques disponibles à un coût économiquement acceptable et qu'il tient compte le mieux possible des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées.

#### Le bilan coûts/avantages/inconvénients penche-t-il en faveur de la réalisation de ce projet ?

Le coût du projet en lui-même est à la charge de la société à l'origine du projet, personne morale de droit privé. Il s'agit d'un projet privé localisé dans une propriété privée et ne nécessitant aucune expropriation.

Le coût pour la commune de Vaugrigneuse se limite aux frais relatifs à la rémunération du bureau d'études qui a réalisé le dossier d'enquête publique, aux frais propres à l'enquête publique (insertions dans la presse, affichage, reproduction, indemnisation du commissaire enquêteur). A cela, il conviendra d'ajouter la dépense probablement nécessaire pour améliorer les conditions d'accès sur le Chemin du Noyer, chemin rural n° 13 appartenant à la commune et affecté à l'usage du public tout en respectant les dispositions réglementaire du code rural et de la pêche maritime en matière de signalisation routière.

En retour, la commune devra percevoir la taxe d'aménagement, impôt local servant principalement à financer les équipements publics nécessaires aux futures constructions donc les travaux de réseaux et de voirie sur le Chemin du Noyer. En ce qui concerne le projet, la taxe d'aménagement applicable pourrait représenter pour la commune (hors département et région) un montant proche de 6 000 € en tenant compte de la surface de plancher créée (hormis les abris de jardin), de la valeur annuelle du m² en 2023 (1 003 € en Île de France).

Tout comme les taxes de séjour inhérentes à l'activité hôtelière, la taxe d'aménagement représente une somme assez modique. Mais l'avantage principal se situe à trois niveaux qui restent difficiles à quantifier :

- 1° La création d'emplois rendus nécessaires par le projet et la potentialité d'un léger accroissement de la population qui peut conforter la pérennité de certains équipements publics de la commune.
- 2° Un bénéfice en terme de sécurité routière car les hébergements, sans exclusivité, seront probablement très complémentaires de l'activité principale du château (chacun comprendra qu'il est préférable de dormir sur place après une soirée « arrosée »).
- 3° Des recettes supplémentaires pour le domaine qui doit permettre de dépasser une gestion courante pour mettre en valeur, restaurer, remettre en état et préserver un patrimoine naturel et bâti qui concourt à l'objectif de développement durable et qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Les inconvénients d'ordre social sont limités mais, tels qu'exprimés dans les observations du public, doivent être pris en compte :

1° Les nuisances sonores liées à l'activité existante du château. La réalisation d'hébergements peut avoir deux effets négatifs. A défaut d'intensité de bruit augmentée, il est probable que la fréquence des manifestations augmente tout comme leur durée. Il appartiendra alors à l'autorité compétente de faire respecter les dispositions en la matière du code de la santé publique.

- 2° La circulation de véhicules supplémentaires à proximité de l'école maternelle. Le projet prévoit sur la partie Nord-Ouest du terrain une aire de stationnement de 6 à 8 véhicules. Certains véhicules de livraison seront également amenés à emprunter le Chemin du Noyer. La commune devrait donc être amenée à renforcer la signalisation routière au niveau du petit parking existant à l'entrée du Chemin du Noyer et, le cas échéant, à prévoir tout aménagement pour se conformer aux dispositions du code de la voirie routière, du code rural et de la pêche maritime plus spécifiquement pour ce chemin rural et au règlement de la zone N3 du PLU.
  - Le commissaire enquêteur considère que le bilan coût/avantages/inconvénients penche nettement en faveur de la réalisation du projet.

#### Le respect de la Charte de l'environnement et la prise en compte de la biodiversité

Le dossier d'enquête publique précise qu' « une évolution est apportée à la partie écrite du PADD ». A cet effet, un paragraphe ajoute « Le projet de création d'hébergements touristiques écologiques dans le Parc du Château de Vaugrigneuse participe à cet objectif (développer davantage l'économie touristique de la commune et de la communauté de communes) tout en respectant l'orientation visant la préservation des espaces naturels ».

Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique expose que « Ce projet s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et touristique local, présentant comme enjeu principal la préservation du site actuel » et notamment : « aucune fondation afin de ne pas porter atteinte au système racinaire, sans abattre aucun arbre, sans impact et dans le respect des normes environnementales actuelles ». Il est également précisé que « Chaque module sera posé sur des pieds en bois, sur le terrain naturel existant, privilégiant des matériaux organiques s'intégrant dans l'environnement ..., caractère réversible du projet. Les mobilités seront assurées exclusivement à pieds. Cet espace (le site du projet) ne nécessitant aucun défrichement ».

Cette présentation du dossier d'enquête publique fait ressortir un souci de mettre en œuvre un principe d'action préventive et de correction des atteintes à l'environnement en ayant recours à certaines des meilleures techniques disponibles à un coût économiquement appréciable pour cette opération d'aménagement, principe qui implique d'éviter les atteinte à la biodiversité et dont l'objectif contribue à l'absence de perte nette de biodiversité .

En cela, l'objectif de développement durable, tel qu'indiqué dans les documents de l'enquête publique, témoigne d'une recherche concomitante et cohérente et d'une volonté de préserver la biodiversité des milieux et de la sauvegarder les services qu'ils fournissent et les usages qui s'y rattachent. Le système constructif des lodges s'inscrit dans une démarche de transition vers une économie circulaire qui vise à atteindre une empreinte écologique neutre et à dépasser un modèle économique linéaire qui consiste à extraire, fabriquer, consommer et jeter.

Par ailleurs, il n'apparait pas que le site du projet présente une importance particulière en termes de conservation de la faune ou de la flore telle qu'il convienne de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader. Le site du projet n'est pas concerné par les trames verte et bleue, qui identifient préservent et relient les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques. Le projet s'inscrit dans les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui vise à « gagner la bataille de la biodiversité, à conserver un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques et à assurer un développement économique et social durable ».

- Le commissaire enquêteur considère que, si le projet ne justifie pas d'envisager des mesures de compensation (rendues obligatoires le cas échéant par un texte législatif ou réglementaire) des atteintes à la biodiversité visant un objectif de perte nette voire de gain de biodiversité et qu'a fortiori, il n'est nul besoin de recourir à une opération de restauration ou de développement d'éléments de biodiversité dénommées « sites naturels de compensation », il peut toutefois être judicieux, au regard du tableau du rapport de présentation du PLU en vigueur\* (page 88) qui recense selon l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN), certaines espèces protégées (Convention de Berne 19 septembre 1979) sur le territoire de Vaugrigneuse (Chouette chevêche, Chevreuil européen) et notamment dans les espaces boisés, d'envisager certaines mesures de protection. (Pièce jointe n° 20 en annexe).
- Certes, le parc du château est un espace clos qui ne favorise pas la présence de chevreuils. La zone N3 ne représente que 3 hectares et son aménagement, tel que prévu par le projet, ne semble pas susceptible d'avoir un réel impact sur les Chouettes Chevêches dans la mesure où tous les arbres sont conservés. Pour autant, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et répondre aux enjeux environnementaux, il peut être pertinent de délimiter les petits secteurs déclassés EBC mais qui contribuent aux continuités écologiques au sein de la zone d'intervention et de définir des règles nécessaires à leur maintien au titre des articles L.151-23 et R.151-43.

#### \*PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet répond aux conditions définies dans le code de l'urbanisme pour constituer un projet d'intérêt général notamment en ce qu'il s'attache à la préservation de l'environnement et au développement durable qui, au-delà de la dimension économique et touristique pour la commune ou la CCPL, témoignent d'une conception attentive de la protection du patrimoine et de la nature.

Un intérêt général donc, identifié aujourd'hui par la création d'emplois et le développement d'une économie touristique mais également en devenir à l'aune des générations futures car rassemblant des préoccupations économiques d'aujourd'hui et le souci de l'intérêt des générations futures : veiller à la sauvegarde de l'environnement.

Cet intérêt général ne s'oppose en rien aux intérêts privés. Il résulte d'une appréciation concrète des circonstances de l'espèce et la commune de Vaugrigneuse a défini ses besoins dans la sphère de compétences qui est la sienne.

- Le projet de création d'une activité « d'hébergement hôtelier » (terme qu'il conviendra de traduire dans le règlement en fonction des sous-destinations d'aujourd'hui) revêt un caractère d'intérêt général car :
- il favorise le développement économique sur le territoire de la commune de Vaugrigneuse et, au-delà, sur le territoire de la communauté de communes du pays de Limours ;
- il traduit la volonté de développer les emplois sur le territoire ;
- il vise à conforter une offre touristique qui souffre aujourd'hui d'absence d'hébergements ;
- il contribue aux capacités financières d'entretien et de mise en valeur du Parc du château ;
- il s'inscrit dans le cadre des principes généraux de la charte de l'environnement par sa nature, ses caractéristiques et ses choix d'aménagement en recherchant de façon concomitante et cohérente à lutter contre le changement climatique, à préserver la biodiversité et les milieux, à favoriser, même indirectement, la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations par sa dimension patrimoniale, à affirmer une transition vers une économie circulaire par sa réversibilité.

Sur l'acceptabilité sociale du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

L'acceptabilité sociale désigne l'acceptabilité de décisions ou de projets par le public, son assentiment à un projet. L'enquête publique a montré qu'il y avait très peu de contestations du projet en luimême, celles-ci portant principalement sur les nuisances sonores engendrées par l'activité du château (2 observations) et sur le caractère inadapté du Chemin du Noyer (2 observations). A cela il convient d'ajouter les différents points soulevés par l'association « Qualité de vie du Pays de Limours et de l'Hurepoix » qui font l'objet d'un commentaire du commissaire enquêteur dans le chapitre « Examen des observations et propositions recueillies » du rapport de présentation.

Les désaccords les plus virulents ont été exprimés par des propriétaires de parcelles qui souhaitaient que leurs terrains deviennent constructibles, demandes qui ne rentraient pas dans l'objet de cette enquête publique.

Le registre dématérialisé, visité par 1613 personnes dont 442 ont téléchargés au moins un des documents a donné lieu à 4 contributions seulement.

Le commissaire enquêteur, considérant que l'acceptabilité sociale repose sur un jugement collectif duquel la pertinence ou non du projet est viable d'un point de vue social, estime donc que la grande majorité du public, que ce soit par son silence, son indifférence, son accord (qui ne dit mot consent), sa connaissance de l'environnement et du site du projet, son expertise basée sur l'expérience des lieux est favorable au projet.

### 2.5. Sur la mise en compatibilité du PLU

#### S'agissant de la prise en compte de la biodiversité

Le dossier d'enquête publique précise qu' « une évolution est apportée à la partie écrite du PADD ». A cet effet, un paragraphe ajoute « Le projet de création d'hébergements touristiques écologiques dans le Parc du Château de Vaugrigneuse participe à cet objectif (développer davantage l'économie touristique de la commune et de la communauté de communes) tout en respectant l'orientation visant la préservation des espaces naturels ».

Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique expose que « Ce projet s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et touristique local, présentant comme enjeu principal la préservation du site actuel » et notamment : « aucune fondation afin de ne pas porter atteinte au système racinaire, sans abattre aucun arbre, sans impact et dans le respect des normes environnementales actuelles ». Il est également précisé que « Chaque module sera posé sur des pieds en bois, sur le terrain naturel existant, privilégiant des matériaux organiques s'intégrant dans l'environnement …, caractère réversible du projet. Les mobilités seront assurées exclusivement à pieds. Cet espace (le site du projet) ne nécessitant aucun défrichement ».

Cette présentation du dossier d'enquête publique fait ressortir un souci de mettre en œuvre un principe d'action préventive et de correction des atteintes à l'environnement en ayant recours à certaines des meilleures techniques disponibles à un coût économiquement appréciable pour cette opération d'aménagement, principe qui implique d'éviter les atteinte à la biodiversité et dont l'objectif contribue à l'absence de perte nette de biodiversité.

En cela, l'objectif de développement durable, tel qu'indiqué dans les documents de l'enquête publique, témoigne d'une recherche concomitante et cohérente et d'une volonté de préserver la biodiversité des milieux et de la sauvegarder les services qu'ils fournissent et les usages qui s'y rattachent. Le système constructif des lodges s'inscrit dans une démarche de transition vers une économie circulaire qui vise à atteindre une empreinte écologique neutre et à dépasser un modèle économique linéaire qui consiste à extraire, fabriquer, consommer et jeter.

Par ailleurs, il n'apparait pas que le site du projet présente une importance particulière en termes de conservation de la faune ou de la flore telle qu'il convienne de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader. Le site du projet n'est pas concerné par les trames verte et bleue, qui identifient préservent et relient les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques. Le projet s'inscrit dans les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui vise à « gagner la bataille de la biodiversité, à conserver un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques et à assurer un développement économique et social durable ».

- Le commissaire enquêteur considère que, si le projet ne justifie pas d'envisager des mesures de compensation (rendues obligatoires le cas échéant par un texte législatif ou réglementaire) des atteintes à la biodiversité visant un objectif de perte nette voire de gain de biodiversité et qu'a fortiori, il n'est nul besoin de recourir à une opération de restauration ou de développement d'éléments de biodiversité dénommées « sites naturels de compensation », il peut toutefois être judicieux, au regard du tableau du rapport de présentation du PLU en vigueur\* (page 88) qui recense selon l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN), certaines espèces protégées (Convention de Berne 19 septembre 1979) sur le territoire de Vaugrigneuse (Chouette chevêche, Chevreuil européen) et notamment dans les espaces boisés, d'envisager certaines mesures de protection.
- Certes, le parc du château est un espace clos qui ne favorise pas la présence de chevreuils. La zone N3 ne représente que 3 hectares et son aménagement, tel que prévu par le projet, ne semble pas susceptible d'avoir un réel impact sur les Chouettes Chevêches dans la mesure où tous les arbres sont conservés. Pour autant, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et répondre aux enjeux environnementaux, il peut être pertinent de délimiter les petits secteurs déclassés EBC mais qui contribuent aux continuités écologiques au sein de la zone d'intervention et de définir des règles nécessaires à leur maintien au titre des articles L.151-23 et R.151-43.

\*PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022

#### S'agissant du caractère exceptionnel du STECAL

Aux termes de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 40), le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés (notamment) des constructions. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le commissaire enquêteur souligne que le règlement de la zone N3 précise bien (comme le rapport de présentation) les conditions de hauteur (article N 10) et de densité des constructions (combinaison des articles N 9 et N 10) permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier (article N 13).

- En revanche, aucune disposition spécifique du règlement à la zone N3 ne fixe les conditions de desserte par les réseaux (article N 4) ou ne concerne les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Il convient donc en l'état du dossier d'enquête de se reporter au rapport de présentation (pages 11 et 16) pour apprécier le dispositif de gestion, collecte et rejet des eaux pluviales. En ce qui concerne les eaux usées, la seule indication mentionne que « la phase travaux débutera préalablement par la pose du réseau.... ». Peut-être conviendrait-il de préciser que l'article N4 s'applique à toutes les zones N.
- Par ailleurs, les conditions d'implantation des constructions mériteraient d'être précisées en prévoyant par exemple au sein du STECAL un secteur de plan masse coté en trois dimensions ce qui permettrait une vision plus précise du résultat attendu, le plan de zonage proposé (déclassement de petites surfaces EBC) même en format A3 dans le dossier d'enquête publique laissant apparaitre quelques incertitudes au regard du relevé des 516 arbres existants et à conserver.

Concernant le caractère exceptionnel du STECAL, l'argument principal demeure le fait de déroger à la règle générale exprimée à article L.151-11. Ainsi, le STECAL se distingue de la règle générale car il n'est pas commun qu'un ensemble « à vocation d'hébergement touristique » puisse s'implanter dans une zone naturelle (N).

Pour ce projet, le caractère exceptionnel peut s'apprécier par ses qualités et sa valeur qui, tout en étant contraires à la règle habituelle, sortent de l'ordinaire par leur particularité et leur singularité. Le projet est assez unique en son genre par son approche paysagère (repérage et préservation de l'ensemble des arbres de la zone d'intervention), par le choix du type d'hébergement (éparpillement de petits modules), par leur nature (lodges préfabriqués en bois), par le souci d'une bonne intégration (aspect extérieur des constructions), par la volonté de respecter l'environnement.

Le caractère exceptionnel peut également se déterminer par la faible emprise au sol autorisée par le règlement (400 m² sur une zone N3 de 3 hectares soit à peine plus de 1%) pour limiter, comme le suggérait la CDPENAF dans son avis, le déclassement des EBC.

- Le commissaire enquêteur regrette néanmoins que, comme indiqué dans le rapport de présentation, la volonté « d'inscrire ce projet dans une réelle démarche de développement durable », projet qui a été travaillé « dans une démarche vertueuse » (page 9) ne se traduise pas dans le règlement par la mise en place des possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour en faire un projet réellement exemplaire et contribuer ainsi au caractère exceptionnel de ce STECAL :
- 1° Délimiter les espaces déclassés EBC comme secteurs contribuant aux continuités écologiques en définissant des règles nécessaires à leur maintien tout en autorisant l'implantation des lodges pour répondre aux enjeux environnementaux.
- 2° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement et fixer les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- 3° Identifier le STECAL comme un secteur défini dans lequel sont imposées des performances énergétiques renforcées en imposant une production minimale d'énergie renouvelable (qui peut être localisée dans le même secteur ou à proximité).

Le commissaire enquêteur considère toutefois que, eu égard à la sensibilité du milieu naturel et à l'enjeu s'attachant à la préservation de la zone en termes environnementaux, les caractéristiques du projet telles qu'énoncées dans le rapport de présentation, du STECAL lui confèrent un caractère exceptionnel, cette exception confirmant la règle par cela même qu'elle s'en écarte « Exceptio firmat regulam in casibus non exceptis ».

#### S'agissant des impacts en termes de paysage et de patrimoine

Le rapport de présentation du PLU en vigueur\* (page 83) fait état de composantes paysagères remarquables et structurantes qui « agrémentent » la richesse des paysages de Vaugrigneuse. Outre des perspectives et vues « intéressantes », nombreuses du fait de la topographie générale de la commune, l'entrée Nord de Vaugrigneuse, à partir de la RD 131 en direction du bourg, offre une perspective visuelle à préserver qui met notamment en valeur l'ensemble bâti ancien constitué de l'église, du château et de l'ancien moulin.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique précise (page 6) : que « la couverture boisée de la parcelle 94 sur laquelle doit se situer le projet et la perspective sur le château demeureront inchangées, le projet prenant place de manière totalement intégrée ». Il est également précisé : (page 8) que l'étude végétale du terrain existant « a permis de décider de l'implantation de chaque construction et aménagement de sorte à n'impacter aucun arbre » ; (page 9) : « disposé entre les arbres, sans en abattre aucun grâce à un plan paysager préalable repérant chaque sujet avec précision, le projet se présente sans impact... » ; (page10) : « chaque module...privilégiant des matériaux organiques s'intégrant dans l'environnement proche grâce à une apparence simple et une palette de couleur neutre » ; (page 11) : « les murs en pierres existants, patrimoniaux, devront être conservés et restaurés dans le cadre du projet » ; (page 12) : « Vu depuis la RD 131, le projet est absolument invisible ».

- Tout en regrettant que le dossier d'enquête public ne fasse pas état d'un additif dans le règlement concernant l'identification et la localisation d'éléments de paysage et des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L.151-19 (et non pas L.151-23 comme indiqué à la page 8 du règlement du PLU en vigueur\*), le commissaire enquêteur considère toutefois que le projet respecte l'ensemble des vues et perspectives mentionnées comme structurantes et/ou remarquables, et, tant par son dispositif d'implantation sur la zone d'intervention que par ses choix architecturaux, n'a aucun impact négatif sur les paysages du territoire communal.
- ➢ Peut-être conviendrait-il également, pour la bonne information du public et sa compréhension du dossier, d'harmoniser les pages 8 (L.151-19) et 114 (L.123-1-5-7) du règlement.

#### \*PLU approuvé en date du 29 novembre 2013 et modification n° 1 approuvée en date du 5 décembre 2022

Au titre des sites archéologiques, les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique concernent essentiellement deux secteurs de la commune : « *Le Bois d'Annette* » et « *Les Grands Réages* » situés respectivement à l'est et à l'ouest du territoire communal.

La zone d'intervention du projet au sein de la zone N3 n'a donc aucun impact sur les sites archéologiques.

#### S'agissant de la nécessité de déclasser des parties d'EBC

En vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le terrain sur lequel le projet se situe (partie de la parcelle 94) est actuellement classé en zone naturelle et forestière (zone N) en raison du 1° de l'article R.151-24 « Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ». et en EBC au PLU en vigueur\*

Pour autant, concernant le droit de construire, la commune ne pourra pas s'opposer à une demande d'autorisation de travaux du seul fait qu'ils soient situés dans un EBC.

Si un tel classement n'entraîne pas le rejet de plein droit des demandes de défrichement (qui peut donc être accepté), toute coupe ou abattage d'arbre, qui peuvent intervenir au sein des EBC car le maintien de l'état boisé est assuré et visent à améliorer ou régénérer un peuplement forestier, est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme à l'exception des coupes et abattages :

- ayant pour but d'enlever les arbres dangereux, les chablis ou les bois morts ;
- entrant dans le champ d'application des coupes définies par arrêté préfectoral ;
- dans des forêts publiques relevant du régime forestier.
- Le commissaire enquêteur, soulignant que le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstancié et précédé d'un diagnostic, note que le rapport de présentation du dossier d'enquête public précise (page 25) « L'espace boisé classé du PLU approuvé\* est assez étonnant quant à sa localisation » et ajoute « Il ne s'agit pas d'un espace boisé ou forestier mais d'un parc paysager de château ». Pourtant, le rapport de présentation du PLU en vigueur \* (page 147), identifie et motive toutefois un enjeu : « La protection des EBC est destinée à maintenir ou créer le caractère spontané d'un ensemble boisé, ce qui revient à ne pas entraver sa régénération naturelle, le boisement étant par ailleurs susceptible d'exploitation, aucun aménagement qui ne soit lié pas au caractère forestier n'y est possible ».

Le déclassement d'EBC est possible pour permettre la réalisation d'un projet mais doit être fondé sur des motifs d'urbanisme ou d'intérêt général. Le projet peut donc faire l'objet d'une procédure de Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant la mise en compatibilité du PLU (la procédure de révision simplifiée n'existe plus) afin de déclasser des EBC.

- Le commissaire enquêteur note que, pour déclasser les EBC sur la zone d'intervention du projet (zone N3), l'avis de la Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) n'est pas requis puisqu'il ne s'agit pas d'une commune littorale ou d'une révision du PLU.
- Le commissaire enquêteur considère d'une part, que le projet n'est pas compatible avec le classement EBC et, d'autre part, que le projet revêtant une importance pour le développement communal, le déclassement de parties d'EBC tel que proposé dans le dossier d'enquête publique doit être envisagé et notamment en conclusion de l'analyse en quatre étapes suivantes.

#### 1° La nature du projet

Tel qu'énoncé dans le rapport de présentation (page 9), le projet propose la création d'une activité hôtelière au sein du parc du château de Vaugrigneuse sous la forme de 20 modules écologiques en bois, sans fondation, comprenant 15 lodges, 1 réception, 1 espace bien-être et 3 abris de jardins (l'ensemble pour une surface totale de plancher de 386 m²) situés dans la partie boisée du domaine, au nord-ouest. L'hébergement projette une capacité d'accueil maximale de 30 adultes et 10 enfants.

#### 2° La situation du projet et le zonage

Le projet se situe sur la parcelle cadastrale 94 qui correspond en fait au Parc du château de Vaugrigneuse. Au sein de cette parcelle, dans l'angle Nord-ouest, la zone d'intervention (future zone N3 du PLU) représente une superficie de 3 hectares à l'intérieur de laquelle, sur cet espace boisé, doivent s'implanter les 20 modules.

#### 3° L'état initial de l'environnement.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique précise (page 8) que le terrain existant a fait l'objet d'une étude végétale détaillée par un géomètre/paysagiste. Cette étude a notamment relevé l'essence et la taille de chacun des 516 arbres existants de sorte que l'implantation des modules n'ait aucun impact sur les arbres. Il est également précisé que 96,39% de la zone N3, soit 29 677,31 m², seront traités en espaces verts et plantés.

#### 4° Le projet et sa finalité

Le projet ne peut être réalisable en EBC que s'il y a l'assurance de la préservation de la vocation boisée du site concerné et si la destination des sols est préservée. Par ailleurs, il n'est pas exclu que le changement dans le mode de d'occupation du sol ne soit pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le commissaire enquêteur considère que, quand bien même le projet conserverait les 516 arbres existants, l'implantation des modules, à laquelle il conviendrait de rajouter celle des terrasses mentionnées dans le rapport de présentation du dossier d'enquête et des cheminements à prévoir, est de nature à compromettre, par le mode d'occupation du sol envisagé, la conservation, la protection ou la création de boisements et qu'il est nécessaire de déclasser les parties en EBC concernées non seulement par l'implantation des modules mais également les parties de terrains supportant les cheminements, espaces de stationnements, emprises des terrasses et divers accès piétons.
- Tout en regrettant ne pas trouver dans le rapport de présentation la superficie des EBC à déclasser pour le projet (différent de la surface de plancher des modules), le commissaire enquêteur considère que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui permet de déclasser des EBC est adaptée quant à la faisabilité du projet.

\*PLU approuvé par DCM en date du 29 novembre 2013. Modification n° 1 par DCM en date du 5 décembre 2022

#### S'agissant du règlement proposé pour la zone N3

La proposition de règlement pour la zone N3 s'effectue par des ajouts sous forme d'écriture rouge sur certains articles du règlement de la zone N du PLU en vigueur\*.

\*PLU approuvé par DCM du 29 novembre 2013. Modification n° 1 approuvée par DCM du 5 décembre 2022.

Le commissaire enquêteur souligne la difficulté pour le public à percevoir la distinction entre l'appellation de la zone (N3) et l'article 3 du règlement de la zone N (N3) sauf à comprendre que certains articles du règlement ne sont pas renseignés (donc pas réglementés).

La rédaction des articles réglementaires gagnerait à être plus juste dans sa formulation et les termes utilisés. En l'état, l'article N2 pose notamment deux types d'approximations qu'il conviendrait de corriger. Les constructions ne doivent pas « être liées » mais être « à destination et sous-destination » voire « nécessaires ». La sous-destination « hébergement hôtelier » n'existe plus.

Le commissaire suggère d'opter pour la sous-destination « hôtel » et/ou « autres hébergements touristiques » pour éviter tout problème au niveau de l'instruction d'un permis de construire.

Certaines dispositions de l'article N3 relatives aux conditions de desserte et d'accès des terrains mériteraient d'être évaluées par rapport au projet qui reste assez discret sur l'aménagement du Chemin du Noyer ; celui-ci étant en impasse, rien n'est prévu pour que « les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour ».

Concernant la zone N3, il n'existe aucune disposition particulière sur le raccordement des eaux usées dans l'article sur les conditions de desserte par les réseaux (N4) pourtant obligatoire au titre de l'article L.151-13 concernant les STECAL. Il n'est pas certain, suivant la formulation de cet article, qu'un dispositif d'assainissement autonome puisse être envisagé. La possibilité de construire est donc conditionnée par la réalisation du réseau sur le Chemin du Noyer.

Le commissaire enquêteur rappelle que la loi ALUR impose au juge administratif d'exercer un contrôle entier et non plus restreint sur la délimitation des STECAL.

Concernant l'article N11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et plus spécifiquement des clôtures, la phrase « les clôtures sur voiries existantes sont conservés et doublées d'une haie vive... » parait inadaptée lorsqu'il s'agit des bâches vertes (que le public voudrait voir disparaître).

Concernant l'article N13 relatif aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations, il est précisé : « La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 90% de la surface du terrain ». Or le dossier d'enquête publique ne permet pas de connaître le rapport entre la surface du terrain (la zone N3) et les parties déclassées d'EBC, celles-ci étant nécessairement supérieures à la surface de plancher maximale autorisée.

Le STECAL se situant dans un secteur écologiquement sensible en ce qu'il est identifié comme susceptible d'héberger plusieurs espèces protégées recensées par l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN), le commissaire enquêteur insiste pour que le rapport de présentation fasse état de la surface d'EBC déclassée (zone N3) de la zone N.

En l'état la rédaction de l'article N15 relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements n'est pas satisfaisante. La « réglementation thermique en vigueur » (code de la construction et de l'habitation) est un minima et il est regrettable pour un « projet vertueux » de ne pas imposer un minimum d'énergies renouvelables. La phrase du second paragraphe, incomplète, n'impose rien.

D'une manière générale, il semble judicieux de traduire plus précisément dans le règlement de la zone N3 les nombreuses intentions et évocations du rapport de présentation pour conforter les caractères éco-responsable et vertueux du projet.

# Recommandations du commissaire enquêteur

#### Recommandation 1

Préciser la sous-destination admise dans le règlement par la mention : « Hôtels » en rajoutant éventuellement « sous forme d'hébergements touristiques éco-responsables » de manière à renforcer le caractère exceptionnel du STECAL.

#### Recommandation 2

Pour éviter certaines ambigüités au niveau de l'instruction d'un permis de construire, modifier ou compléter les articles du règlement :

- N2 : sous-destination des constructions (hôtel au lieu d'hébergement hôtelier)
- N3 : conditions de desserte et d'accès au terrain (chemin en impasse = obligation de prévoir les demi-tours). Prévoir « A l'exception de la zone N3 »
- N4 : Conditions de desserte par les réseaux (impossibilité de délivrer le permis de construire si le réseau d'assainissement n'existe pas sur le Chemin du Noyer. Le projet ne prévoit pas de possibilité d'assainissement autonome qui ne semble pas admis par les dispositions de l'article L.151-13).

#### **Recommandation 3**

Envisager un minimum d'énergies renouvelables (quelques panneaux peuvent être installés à proximité sur la partie non boisée) pour conforter l'aspect vertueux du projet

## 3. Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général du projet

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, assuré trois permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions, le commissaire enquêteur considérant :

- le choix de la procédure d'évolution du PLU par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité;
- les bonnes conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ;
- la conformité des mesures de publicité et d'information au public ;
- la complétude, le contenu et la communication du dossier soumis à l'enquête publique ;
- la pertinence du dossier soumis à l'enquête publique ;
- le Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au P.V. de synthèse ;
- le bilan de l'enquête publique ;
- les avis de la MRAe et de la CDPENAF;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2013 ;
- la bonne prise en compte de la charte des Espaces Naturels Sensibles du Département ;
- la bonne prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- l'intérêt général du projet ;
- la participation et l'expression du public ;
- les observations et les propositions du public ;
- la bonne acceptabilité sociale du projet;
- le projet de règlement proposé
- le fait que le projet ne remet pas en cause l'économie générale mais précise l'une des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à « renforcer le dynamisme économique du territoire ;
- le respect des principes et des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme ;
- Le commissaire enquêteur émet un « avis favorable » sur l'intérêt général du projet.

# 4. Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, assuré trois permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions, le commissaire enquêteur considérant :

- le choix de la procédure d'évolution du PLU par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité ;
- les bonnes conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique;
- la conformité des mesures de publicité et d'information au public ;
- la complétude, le contenu et la communication du dossier soumis à l'enquête publique ;
- la pertinence du dossier soumis à l'enquête publique ;
- le Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au P.V. de synthèse ;
- le bilan de l'enquête publique ;
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 10 juillet 2013 ;
- la bonne prise en compte de la charte des Espaces Naturels Sensibles du Département ;
- la bonne prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- la participation et l'expression du public ;
- les observations et les propositions du public ;
- la bonne acceptabilité sociale du projet ;
- la bonne prise en compte de la biodiversité;
- le caractère exceptionnel du STECAL;
- la bonne prise en compte du paysage et du patrimoine ;
- la nécessité de déclasser des EBC pour rendre le PLU compatible ;
- le projet de règlement proposé
- le fait que le projet ne remet pas en cause l'économie générale mais précise l'une des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à « renforcer le dynamisme économique du territoire ;
- le respect des principes et des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme ;
- Le commissaire enquêteur émet un « avis favorable » assorti d'une réserve.

## Réserve unique

Pour la bonne information du public et pouvoir apprécier si les travaux projetés ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, justifier dans le rapport de présentation le calcul du chiffre « 0,1 hectare » de déclassement des EBC en faisant apparaître explicitement, outre les 400 m² de surface de plancher des lodges, une estimation réaliste des différentes surfaces suivantes :

- les surfaces des terrasses ;
- les surfaces des cheminements créés ;
- la surface du parking accessible par le Chemin du Noyer;
- les surfaces des marges de 4 mètres mentionnées dans le rapport de présentation (ou expliquer ce dont il s'agit si les marges n'entrent pas dans le calcul).
- Le commissaire enquêteur rappelle que si la réserve n'est pas levée, l'avis est réputé « défavorable ».

Jean-Pierre DENUC

Commissaire enquêteur

40