

**Département de l'Essonne**

**Commune du Val-Saint-Germain**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*Relative au projet de révision du plan local d'Urbanisme (PLU)*

**RAPPORT**

**du commissaire enquêteur**



## SOMMAIRE

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE</b> .....	<b>4</b>
1.1. GENERALITES.....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE .....	4
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE .....	4
1.4. DECISIONS MUNICIPALES .....	4
1.5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1.6. MODALITES D L'ENQUETE .....	5
1.7. DETAILS DE LA PUBLICITE ET DE L'INFORMATION .....	5
1.8. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>6</b>
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE .....	6
2.2. REUNION PUBLIQUE.....	6
2.3. PERMANENCES .....	6
2.4. RECUEIL DES DOCUMENTS .....	7
<b>3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE</b> .....	<b>7</b>
3.1. INSERTION DANS LA PRESSE.....	7
3.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	7
3.3. RAPPORT DE PRESENTATION.....	8
3.4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	8
3.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	8
3.6. REGLEMENT (PIECE ECRITE) .....	8
3.7. PLANS DE ZONAGE.....	8
3.8. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	9
3.9. ANNEXES SANITAIRES.....	9
3.10. ANNEXES DIVERSES .....	9
3.11. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9
<b>4. OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>9</b>
<b>5. BILAN DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>12</b>
5.1. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE .....	12
5.2. REPOSE DE LA COMMUNE .....	12
<b>6. EXAMEN DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>13</b>
<b>7. CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>13</b>

## ANNEXES

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2 – Réponse de la commune au PVS



## **1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **1.1 Généralités**

La commune du Val-Saint-Germain (un peu moins de 1 500 habitants) est une petite commune rurale et forestière située dans le sud-ouest de Paris, à environ cinquante kilomètres de la capitale, non loin d'Arpajon, à proximité de l'échangeur de Longvilliers sur l'autoroute A10, et de la gare RER C de Saint-Chéron.

La commune appartient à la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix (11 communes, 26 000 habitants environ).

Son territoire est géré – outre les documents supra-communaux – par un plan local d'urbanisme (PLU) que la commune a décidé de réviser (décision du 12 décembre 2017).

### **1.2 Objet de l'enquête**

L'enquête dont le présent rapport rend compte avait pour but d'assurer l'information du public et de recueillir son avis sur le projet de révision du PLU de la commune.

*Les objectifs de la révision du PLU étant les suivants :*

- préserver et valoriser les patrimoines bâtis et les continuités écologiques,
- permettre une croissance raisonnée et équilibrée de la population,
- conforter les facteurs d'attractivité du territoire,
- promouvoir les démarches environnementales et durables.

Une partie de ces objectifs se déclinant plus particulièrement à travers deux orientations d'aménagement et de programmation :

- secteur Chemin de Malnuit : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (une dizaine de logements) avec accès unique,
- secteur chemin des Touranies : aménagement d'ensemble, avec accès unique (une douzaine de logements individuels).

### **1.3 Cadre juridique de l'enquête**

L'enquête publique sur la révision du Val-Saint-Germain, obligatoire, se situe dans le cadre de tous les textes généraux concernant les documents d'urbanisme, et plus particulièrement les articles : L. 123 -1 et suivants et R 132-2 du code de l'Urbanisme, L. 123-1 et suivants du code de l'Environnement.

### **1.4 Décisions municipales**

La décision de réviser le plan local d'urbanisme de la commune a été prise lors du conseil municipal du 12 septembre 2017.

Le bilan de la concertation a également été pris en compte par la commune dans la séance du conseil municipal du même jour.



### **1.5 Nomination du commissaire enquêteur**

Répondant à une demande de la commune enregistrée en date du 13 avril 2018, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 17 avril 2018, M. Bernard PANET pour conduire l'enquête concernant « La révision du plan local d'urbanisme de la commune du Val-Saint-Germain ».

#### Remarque :

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

### **1.6 Modalités de l'enquête**

Après concertation avec le commissaire enquêteur, M. le maire du Val-Saint-Germain a pris un arrêté le 4 mai 2018 (21/2018) fixant les modalités de l'enquête :

- dates : du 1 juin au 30 juin 2018 inclus (30 jours consécutifs)
- siège : mairie du Val-Sain-Germain
- modalités de consultation et de participation (en mairie et par internet)
- permanences du commissaire enquêteur :
  - mardi 12 juin 2018 de 9h à 12h
  - vendredi 22 juin 2018 de 9h à 12h
  - samedi 30 juin 2018 de 9h à 12h
- mentions obligatoires habituelles concernant les enquêtes publiques

### **1.7 Détails de la publicité et de l'information**

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Républicain »
  - o le 17 mai 2018
  - o le 31 mai 2018(rectificatif « internet »)
  - o le 7 juin 2018
- dans « Le Parisien »
  - O le 11 mai 2018
  - o le 31 mai 2018 (rectificatif « internet »)
  - o le 7 juin 2018

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

### **1.8 Documents mis à la disposition du public**

Le dossier d'enquête publique était à la disposition du public en mairie du Val-Saint-Germain, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public,

Le dossier était composé des éléments suivants :

- arrêté de M. le maire prescrivant l'enquête,
- un registre d'enquête publique,
- le dossier légal (cf. description plus loin).

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Rencontres avec la municipalité**

Le 5 mai 2018, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie du Val-Saint-germain M. Deloges, maire, et M. Palleau, conseiller municipal chargé de l'urbanisme qui lui ont exposé l'historique du PLU et les grandes lignes de la révision prévue, ainsi que les contraintes les obligations y afférentes, et les points de difficultés.

Les modalités et dates précises de l'enquête ont été fixées.

### **2.2 Réunion publique**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

### **2.3 Permanences**

Les trois (3) permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus dans une vaste salle de réunion du premier étage de la mairie, et se sont déroulées sans incident, avec un public régulier lors des trois permanences.

## 2.4 Recueil des documents

Le commissaire enquêteur a pris le dossier et le registre d'enquête à la fin de sa dernière permanence, qui était également la fin de l'enquête.

## 3 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier réglementaire mis à la disposition du public en mairie, outre le registre d'enquête publique et l'arrêté prescrivant l'enquête était composé des éléments suivants :

- insertions dans la presse,
- avis des personnes publiques associées (PPA),
- rapport de présentation,
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement (pièce écrite),
- plans de zonages,
- servitudes d'utilité publique,
- annexes sanitaires,
- annexes diverses.

### 3.1 Insertions dans la presse

Un exemplaire des journaux dans lesquels les annonces légales ont paru, et courriers ou mails correspondants.

### 3.2 Avis des personnes publiques associées

- Département de l'Essonne : avis favorable avec quelques remarques à intégrer,
- Direction départementale des Territoires (Economie agricole), CDPENAF : avis favorable, avec quelques réserves,
- Chambre départementale d'agriculture : remarques et demandes,
- Chambre de commerce et d'industrie : avis favorable,
- Avis de l'Etat : favorable sous réserve de prise en compte de remarques,
- Architecte des Bâtiments de France : directives de détail,
- Communauté de communes : avis favorable,
- Fédération des Associations de Protection de l'environnement de la Haute Vallée de l'Orge (FAVO) : avis défavorable,
- Agence régionale de santé (ARS) : avis favorable.



### **3.3 Rapport de présentation**

- Document de 200 pages se développant de la façon suivante :

*1 - Diagnostic et fonctionnement territorial* : description de la commune, du contexte local, données générales et statistiques ...

*2 – Etat initial de l’environnement* : géomorphologie du territoire, espaces naturels et paysagers, gestion durable du territoire ...

*3 – Justification des choix retenus et dispositions applicables*

*4 – incidences de l’application du PLU sur l’environnement*

*5 – mesures de suivi et d’évaluation*

### **3.4 Projet d’aménagement et de développement durable (PADD)**

Il se développe en quatre parties :

- *préserver et valoriser les patrimoines bâtis et les continuités écologiques*
- *permettre une croissance raisonnée et équilibrée de la population*
- *conforter les facteurs d’attractivité du territoire*
- *promouvoir les démarches environnementales et durables*

### **3.5 Orientations d’aménagement et de programmation (OAP)**

Deux OAP sont prévues :

- *OAP « chemin de Malnuit »* : une dizaine de logements individuels
- *OAP « chemin des Touranies »* : une douzaine de logements individuels

### **3.6 Règlement (pièce écrite)**

- Règlement proprement dit : documents de 52 pages exposant les possibilités et obligations réglementaires des 5 zones prévues (UA Ub,Ue,A,n).
- Eléments de patrimoine à préserver : liste des bâtis anciens à protéger

### **3.7 Plans de zonage**

Un plan de zonage général au 1/5000 de toute la commune, et deux plans de zonage « zoom » au 1/2000 du Hameau du Marais et du Centre Bourg.





### 3.8 Servitudes d'utilité publique

- Pièces écrites
- Pièce graphique

### 3.9 Annexes sanitaires

- *Pièces écrites*
- *Pièces graphiques*

### 3.10 Annexes diverses

### 3.11 Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier de projet de PLU de la commune du Val Saint-Germain (SIAM-Urba) est correctement présenté, de facture suffisante, en polychromie, normalement illustré, et correspond à la réglementation.

Quelques éléments de lecture (noms plus apparents ...) auraient pu améliorer sa consultation.

## 4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations portées, écrites, ou jointes au registre d'enquête publique et l'ensemble des observations envoyées par internet représentent quatorze (14) participations.

**4.1 Vivre au Val**, association protectrice de l'environnement, par sa présidente, **Mme Albert**, 2 pages, 1 graphique, 1 carte, 1 copie de lettre – concernant le règlement, rappel de l'article 9 : texte léger, il aurait fallu donner des indications précises (coupe géologique, position de la nappe phréatique perchée ...) – rappel de la catastrophe naturelle en 2001, avec désordres en aval : l'association a demandé un amendement de la loi ALUR, car une densification mal adaptée à la topographie et à l'hydrologie est responsable de désordres (inondation, éboulement glissement de terrain...) – l'association demande que soit noté dans le PLU une étude précise de l'hydrogéologie, et non un « copier-coller » des documents du BRGM – joints : coupe géologique transversale N/S de la vallée de la REMARDE localisation des nappes de rivière et perchée, texte sur la loi ALUR, lettre à la sous-préfète d'Etampes, réponse de Mme Pompili (présidente de la CDDAT).

**4.2 F.A.V.O** (fédération des associations de protection de l'environnement de la haute vallée de l'Orge), et association **Vivre au Val**, (5 pages, copie de l'AP d'agrément), font des remarques sur le rapport de présentation : *géologie et hydrogéologie*, la coupe E/O ne permet pas de montrer la présence d'argile sparnacienne alors qu'elle est en exploitation, il aurait fallu une coupe transversale permettant de comprendre la problématique pour l'urbanisation et considérer la nappe perchée



affleurante, et des écoulements temporaires (épisodes pluvieux), de manière à éviter les catastrophes naturelles : gonflements d'argile, inondations – il est indispensable de faire un inventaire de toutes les problématiques liées à l'eau, et de le faire figurer en cartographie dans le PLU (cohérence optimisation urbaine/capacité des milieux naturels) ; liste de propositions page par page – *règlement des zones* : être plus strict dans les dispositions générales sur les risques d'inondation, il doit y avoir des interdictions ; propositions sur la toiture, le stationnement, les prospects, la circulation, les surfaces minimum des parcelles à construire – *OAP* : faire un repérage des darins éventuels capacité du bassin de rétention (Les Touranies) – *plan de zonage d'ensemble* : devrait comporter les noms de toutes les rues, actualiser les limites de la carrière à la Ciblerie, limites des bois et lisières à revoir (Les Bienfaits), problématique de l'eau dans les zones de densification UAa et UBb (les propriétaires doivent être prévenus), le château du Marais est-il totalement en zone N ? questions sur ferme de la Licorne, la Ciblerie – *plan d'assainissement* : est-il prévu un prolongement du réseau au-delà des Bienfaits vers Houdoux ? - *avis général sur le PLU* : défavorable (ambiguïté de certaines rédactions (proposition), problématiques de l'eau (propositions, prospects (propositions), davantage de protection dans les zones naturelles.

**4.3 M.Koren Bajzer**, président de la FAVO, constate que dans le dossier d'enquête manquent les avis des personnes publiques associées (1(4)-6-2018.

**4.4 FAVO**, par son président M.Koren Bajzer, assistant la présidente de l'association Vivre au Val, rappel de dispositions concernant les enquêtes publiques, rappel de jurisprudences.

**4.5 M. JP Vernet, Mme O. Vernet**, font différentes observations - *implantations et limites séparatives* : en UAa, il faudrait 6 m et non 4 m pour les pignons et façades avec vues ; en UA le PLU devrait faire respecter les emplacements de parking (pour éviter des voitures sur les trottoirs) ; en UBb et UBc conserver 8 m de limites séparatives, et 8 m minimum pour UBc, interdire toute construction en limite séparative et mitoyenneté ; pour UBc prévoir 4 m de la limite séparative et 10 m par rapport à la voirie – *emprise au sol* : trop permissive, le PLU devrait indiquer les % d'emprise au sol par rapport à la surface de la parcelle, obligation de gérer l'eau à la parcelle (prévoir 50 à 60 % de la surface non imperméabilisée (mal gérée actuellement) – *hauteur des constructions* : en UBb l'égout du toit devrait être limité à 3,5 m et 7,5 m au faitage – le nouveau PLU devrait impérativement respecter la limite de 50 m par rapport aux bois et interdire toutes nouvelles habitations dans les zones « urbaines constituées et habitats dispersés » ; interdire toutes constructions sous la cote 72 NGF (inondation) ; prendre en compte la spécificité géologique et hydrogéologique de la commune, éviter d'urbaniser une parcelle à l'arrière d'une maison déjà construite, traiter l'eau à la parcelle (désordres à prévoir) – *zones naturelles* : prévoir des constructions à vocation de loisirs dans la limite de 10% et non 20% (cf. PLU de St Cyr et de Dourdan) ; château du Marais, en N entièrement ? si vente : risque immobilier ? pourquoi le futur PLU prévoit-il 45 places de parking au Marais, endroit privé et constructible ; *conclusion* : la loi Alur défigure le village, le nouveau PLU doit le protéger (cadre de vie) ; devrait obliger les habitants à le respecter, à terminer les travaux (murs) interdire les clôtures occultantes, et prendre en compte la problématique hydrogéologique, lever les ambiguïtés de rédaction sur les parties traitant des zones concernées par l'eau (qui pourraient rester constructibles en prenant des précautions).

**4.6 M. J.P. Vernet**, « en plus des observations faites, nous constatons que les avis de personne publiques associées sont absentes du dossier ».

**4.7 Vivre au Val, association, Mme Albert, présidente, 15/06/18**, « l'avis des personnes publiques associées a été ajouté et visible ce jour ».

**4.8 Association Vivre au Val, Mme Albert, présidente**, fait des remarques supplémentaires : existe-t-il des EVIP dans la commune ? (coût d'entretien pour les propriétaires, d'où problème) – la limite des EBC est à repréciser (de Granville aux Bienfaits, précisions) – nommer les carrières – l'étang de la Boule d'Eau (également nom d'une association) ne pourrait-il pas s'appeler « de Guedosne » ? – l'association insiste sur la densification avec petites parcelles (loi ALUR) et la problématique de l'eau sur la commune, et le respect du traitement de l'eau à la parcelle.

**4.9 Mme J. Girard**, renouvelle ses demandes (parcelles à la Fosse aux lièvres et Sous le Bois de Téodon) pour qu'elles soient dans un périmètre constructible (plan joint).

**4.10 Mme M. Fournaiseau, M. J Fournaiseau, Mme Y. Dryka**, sont propriétaires indivis de plusieurs parcelles (indications), provenant d'un partage (1985), demandent que ces parcelles soient en zone constructible (plan joint).

**4.11 Mme Spote S.** La Blomière, où il y a deux maisons, des écuries et des bâtiments de stockage, avec viabilité, demandent de pouvoir améliorer l'existant, réparer ou changer les toitures, poser des panneaux photovoltaïques, et souhaiteraient que sortent de la zone verte plusieurs parcelles (partie non boisée).

**4.12 M. David E.** le village se détériore, murs de clôture non revêtus (non terminés) ; PC insuffisamment étudiés ? absence de contrôle ? il faudrait y mettre de l'ordre – maison neuve en face du cimetière : pourquoi l'alignement avec la clôture voisine n'a-t-il pas été demandé ? – constructions sur n'importe quel terrain, il semblerait important d'interdire les constructions en limite de propriété et d'augmenter encore les distances minimales – peut-on introduire un coefficient d'emprise au sol ? – rues encombrées de voitures sur les trottoirs, chaque nouvelle construction doit se voir imposer un minimum de places de parking « crédibles » sur son terrain (et contrôler) – le parking du 45 place du Marais est sur un terrain privé, en zone constructible – il faudrait un réflexion sur le devenir du village (que veut-on du Val st Germain dans quelques années ?

**4.13 M. Mme M. et C. Lapeyre**, PLU dans la continuité de l'existant, sans volonté bien affirmée, statu quo perturbé par la loi ALUR – rien sur la circulation (de plus en plus intense, trafic poids lourds) – peu de chose sur les objectifs de croissance de la population – rien sur la dynamisation commerciale ou culturelle (terrain susceptible d'accueillir un équipement transformé en parking) – rien pour un



artisan ou un commerce (actuellement les habitants doivent prendre leur véhicule) – village dortoir ? – il conviendrait : proscrire les constructions en limite de propriété (sauf zone UA) – élargir la densité en augmentant les distances entre façades et limites séparatives (plus particulièrement façades avec vues ) – prévoir (minimum) 2 places de parking par unité foncière (véhicules garés dans les rues) – prévoir l'obligation d'achever les clôtures (enduits des murs) – la loi ALUR est une catastrophe pour une commune ruralo-banlieusarde (entraîne des absurdités, cf. maison à la sortie est).

**4.14 Mme Santerel D.** donne un avis conforme à celui de l'association Vivre au Val, notamment sur la prise en compte des questions hydrogéologiques – les zones urbaines doivent tenir compte de la capacité du terrain naturel, et ce n'est pas le cas (le PPRI devrait être avant le PLU) – approuve les distances demandées par l'association – l'emprise au sol devrait être moindre (% de terrain à 50% non imperméabilisé en UB 313, et non 30%) – de même, passer de 20 à 40% de surface non bâtie en UB13 – problèmes de sécurité, stationnement, assainissement – il faut modifier le règlement du PLU : commune rurale desservie par une gare n'a pas l'obligation de densifier (tenir compte de la réalité naturelle et humaine du terrain).

#### **4.15 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le nombre d'observations est moyennement important. Elles émanent essentiellement d'associations, revenues à plusieurs reprises, portent sur les problèmes de l'hydrogéologie, le règlement, jugé trop permissif, les craintes de voir la commune se densifier sur des sols non adaptés de surcroît ; s'ajoutent à cela des demandes faites par des particuliers, pour des possibilités supplémentaires de construction, ou de modification de zonages.

## **5 BILAN DE L'ENQUETE**

### **5.1 Procès-verbal de synthèse**

Le 7 juillet 2018, lors d'une réunion en mairie du Val-Saint-Germain à laquelle assistaient : Monsieur Deloges maire, M. Robin, maire adjoint à l'urbanisme, le commissaire enquêteur a remis à la commune le procès-verbal de synthèse de l'enquête.

(Le texte intégral de ce PVS se trouve en annexe 1.)

### **5.2 Réponse de la commune**

Le 12 juillet 2018, la commune a fait parvenir sa réponse au commissaire enquêteur.

(Le texte complet de cette réponse se trouve en annexe 2.)

#### **5.2.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse qui précise que la commune prend en compte certaines remarques ou demandes et qui explique pourquoi elle ne peut donner satisfaction à d'autres, était suffisamment complète et satisfaisante, reprenant toutes les observations ou les thèmes soulevés.

Comme précisé plus haut, le texte intégral de cette réponse se trouve en annexe 2, et on en trouvera également des extraits dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## **6 EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Val-Saint-Germain a été suffisante tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

## **7. CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique concernant la révision du plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Val-Saint-Germain (Essonne), et qui a eu lieu en Mairie de la ville du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2018 s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, avec un public moyennement important mais constant (14 observations sous toutes formes), qui a principalement exprimé des remarques concernant l'hydrogéologie de la commune, et demandé des changements de zonage (possibilité ou davantage de possibilités de construire).

En foi de quoi a été dressé le présent rapport.

Au Kremlin-Bicêtre, le 30 juillet 2018

  
Le commissaire enquêteur

Bernard PANET

*Département de l'Essonne*

**Commune du Val-Saint-Germain**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*sur la révision du PLU*

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

Enquête du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 30 juin 2018

Commissaire enquêteur : B. PANET

Juillet 2018



## **1. Rappel de l'objet de l'enquête publique**

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Val-Saint-Germain diligentée par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire du 4 mai 2018.

Le conseil municipal de la commune a fixé les objectifs de cette révision :

- préserver et valoriser les patrimoines bâtis et les continuités écologiques,
- permettre une croissance raisonnée et équilibrée de la population,
- conforter les facteurs d'attractivité du territoire,
- promouvoir les démarches environnementales et durables,
- secteur Chemin de Malnuit : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (une dizaine de logements) avec accès unique,
- secteur chemin des Touranies : aménagement d'ensemble, avec accès unique (une douzaine de logements individuels),

## **2. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire et précisé dans l'arrêté municipal a bien été effectué,
- que les annonces dans la presse obligatoires et prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public,
- qu'un dossier d'enquête publique sur la révision du PLU du Val-saint-Germain a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions,
- que le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer par internet,
- que les permanences (3) prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées aux jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

## **3. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Les documents mis à la disposition du public comportaient :

- un *registre* d'enquête publique,

- l'arrêté de M. le Maire du Val Saint-Germain prescrivant l'enquête publique,
- un dossier d'enquête publique ainsi composé :
  - un rapport de présentation (diagnostic, justifications, impacts)
  - un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - le règlement, pièces écrites et pièces graphiques
  - servitudes d'utilité publique
  - annexes sanitaires
  - annexes diverses
  - avis des personnes publiques associées ayant répondu

Ce dossier est décrit plus précisément au chapitre 3 du rapport sur cette enquête publique.

**Le commissaire considère que ce dossier était complet et suffisamment explicite pour permettre au public de s'informer et s'exprimer correctement.**

#### **4. Conclusions sur la concertation**

Le bilan de la concertation (participation du public « relativement modeste », une association locale a permis d'enrichir le débat) a été entériné lors du conseil municipal du 12 décembre 2017.

**Le commissaire enquêteur considère la concertation sur la révision mise en enquête publique comme positive.**

#### **5. Conclusions sur les observations du public**

Le nombre d'observations n'est pas important, aucune d'entre elles ne remet en cause le principe même de la révision présentée en enquête publique, ni qu'aucune vraie contre-proposition générale n'est exprimée.

Mais on remarque les observations récurrentes d'une association sur les problèmes d'hydrogéologie de la commune et sur la constructibilité de certains secteurs sensibles de ce point de vue.

Dans ses réponses, la commune indique prendre en compte la nécessité de compléter le rapport de présentation sur les problèmes d'hydrogéologie : le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune d'effectuer ces précisions.

Elle précise prendre en compte d'autres observations, et par contre, maintient, en précisant ses arguments, la position prise concernant d'autres demandes de constructibilité.



**Après avoir pris connaissance des réponses faites par la commune, le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne peuvent remettre en cause le projet de modification mis à l'enquête publique.**

## **6. Conclusions sur la cohérence objectifs et projet**

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), confirme bien les objectifs permettant de maintenir la commune dans son équilibre : préserver le bâti et les continuités écologiques, laisser la possibilité d'une croissance raisonnée nécessaire à son évolution (deux OAP programmées), répondre aux demandes de la collectivité (qui souhaite une certaine densification, mais qui ne peut qu'être relative dans une petite commune), tout en maintenant le caractère rural et forestier (pérennisation des terres agricoles, zonage adapté pour les parties boisées – la moitié du territoire de la commune) ; préservation de son territoire en promouvant des démarches environnementales durables.

Le PADD donne le sentiment d'une recherche d'équilibre entre un développement maîtrisé, et le respect des caractéristiques de la commune qui a une identité particulière.

Elle souhaite maintenir une certaine attractivité de son territoire (pérennisation de la carrière), en préservant le rôle majeur de l'activité agricole (zonage protecteur correspondant).

**Le commissaire enquêteur considère que le PADD et les OAP présentés ont bien respecté les objectifs de la révision prévue et s'inscrivent dans une démarche de développement durable.**

## **7. Conclusions sur la cohérence du projet avec les documents supra-communaux**

Le projet présenté tel qu'il ressort du dossier, s'inscrit effectivement :

- dans les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) par la prise en compte de la protection des espaces, une certaine densification à prévoir...
- dans celles du plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) (déplacements à pied, nouveau souffle au vélo, stationnement...)
- dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie (diminution des pollutions ponctuelles ... protéger les captages d'eau pour l'AEP ... limiter et prévenir le risque d'inondation)
- dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce et Orge-Yvette (gestion des eaux à la parcelle, recommandations, reculs obligatoires, trame verte et bleue ...)
- dans le schéma régional de cohérence écologique (corridors fonctionnels...)
- dans le plan de gestion de risques d'inondation du Bassin Seine-Normandie (protection du fond de vallée...)
- dans le schéma régional climat-air-énergie (efficacité énergétique des bâtiments, favorisation des alternatives...)
- dans le plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France (en principe, la commune

n'est pas concernée).

Le PLU présenté en enquête publique a également pris en compte les divers plans « déchets », les divers plans « santé-environnement », et le schéma départemental des carrières de l'Essonne.

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de révision du PLU, mis en enquête publique a bien pris en compte les documents supra-communaux.**

#### **8. Conclusions sur les avis des PPA**

La presque totalité des avis des personnes publiques associées ayant répondu (PPA) ont donné un avis favorable au projet sur lequel elles avaient à se prononcer.

Quelques remarques, réserves, ou demandes de précisions sont à intégrer dans le document final après enquête.

**Le commissaire enquêteur considère que les avis des personnes publiques associées ne peuvent remettre gravement en cause le projet de révision mis à l'enquête publique.**

#### **9. Conclusions sur l'aspect environnemental du projet**

Le projet présenté en enquête publique prend effectivement en compte (examen non exhaustif) :

- la pérennisation des terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage,
- les pratiques des agriculteurs,
- la protection des milieux naturels de la vallée de la Remarde,
- la protection des massifs boisés et de leurs lisières,
- l'affirmation des corridors écologiques,
- la valorisation et la protection d'éléments intéressants,
- le respect des caractéristiques bâties traditionnelles, le cadrage des évolutions urbaines, la mise en valeur du patrimoine historique, l'aménagement des entrées de ville,
- la consommation modérée d'espaces naturels,
- la préservation du rôle économique majeur de la filière agricole,
- le maillage des liaisons douces.

Dans ses réponses aux observations du public, la commune a confirmé sa volonté de préservation de son environnement.

**Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, la révision mise en enquête publique est positive.**

## Avis du commissaire enquêteur

Les diverses conclusions qui précèdent, ainsi que :

- les réponses de la commune aux observations du public,
- le fait que les modifications éventuelles de détail qui pourraient être effectuées à la suite de l'enquête, des observations du public et de la consultation des personnes publiques associées (PPA) ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'économie générale du projet de révision du PLU mis en enquête publique.

amènent le commissaire enquêteur :

à donner un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Val-Saint-Germain tel qu'il a été présenté en enquête publique en mairie de la commune du mardi 1<sup>er</sup> juin 2018 au jeudi 30 juin 2018.

A, le Kremlin-Bicêtre, le 30 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard Panet

**Commune du Val-Saint-Germain (Essonne)**  
**Enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme**

***Procès-verbal de synthèse***

L'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Le Val Saint-Germain (Essonne) s'est déroulée du 1 juin 2018 au 30 juin 2018, avec pour siège la mairie de la commune.

L'avis d'enquête a été publié normalement dans la presse, a fait l'objet d'un affichage administratif sur l'ensemble de la commune aux endroits habituels, ainsi que d'une mise en ligne sur le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur - nommé par décision du tribunal administratif de Versailles le 17 avril 2018 - a effectué 3 permanences les 12 juin ,22 juin et 30 juin 2018, qui se sont déroulées sans incident, avec un public relativement soutenu.

Conformément à l'arrêté municipal du 4 mai 2018 qui a diligenté l'enquête publique, le public a eu à sa disposition :

- L'arrêté municipal diligentant l'enquête
- Un registre d'enquête publique paraphé par le commissaire enquêteur (le public pouvait également s'exprimer par internet sur un site dédié
- Un dossier d'enquête publique comportant :
  - des pièces administratives
  - un rapport de présentation
  - les orientations d'aménagement et de programmation
  - le règlement
  - les plans de zonage (règlement graphique)
  - des annexes

Les observations portées sur le registre d'enquête publique directement, sous forme de lettres ou de courriels représentent quatorze (14) participations physiques :

**Vivre au Val**, association protectrice de l'environnement, par sa présidente, **Mme Albert**, 2 pages, 1 graphique, 1 carte, 1 copie de lettre – concernant le règlement, rappel de l'article 9 : texte léger, il aurait fallu donner des indications précises (coupe géologique, position de la nappe phréatique perchée ...) – rappel de la catastrophe naturelle en 2001, avec désordres en aval : l'association a demandé un amendement de la loi ALUR, car une densification mal adaptée à la topographie et à l'hydrologie est responsable de désordres (inondation, éboulement glissement de terrain...) – l'association demande que soit noté dans le PLU une étude précise de l'hydrogéologie, et non un « copier-coller » des documents du BRGM – joints : coupe géologique transversale N/S de la vallée de la REMARDE, localisation des nappes de rivière et perchée, texte sur la loi ALUR, lettre à la sous-préfète d'Etampes, réponse de Mme Pompili (présidente de la CDDAT) ;

**F.A.V.O** (fédération des associations de protection de l'environnement de la haute vallée de l'Orge), et association **Vivre au Val**, (5 pages, copie de l'AP d'agrément), font des remarques sur le rapport de présentation : *géologie et hydrogéologie*, la coupe E/O ne permet pas de montrer la présence d'argile sparnacienne alors qu'elle est en exploitation, il aurait fallu une coupe transversale permettant de comprendre la problématique pour l'urbanisation et considérer la nappe perchée affleurante, et des écoulements temporaires (épisodes pluvieux), de manière à éviter les catastrophes naturelles : gonflements d'argile, inondations – il est indispensable de faire un inventaire de toutes les problématiques liées à l'eau, et de le faire figurer en cartographie dans le PLU (cohérence optimisation urbaine/capacité des milieux naturels) ; liste de propositions page par page – *règlement des zones* : être plus strict dans les dispositions générales sur les risques d'inondation, il doit y avoir des interdictions ; propositions sur le toiture, le stationnement, les prospectifs, la circulation, les surfaces minimum des parcelles à construire – *OAP* : faire un repérage des drains éventuels, capacité du bassin de rétention (Les Touranies) – *plan de zonage d'ensemble* : devrait comporter les noms de toutes les rues, actualiser les limites de la carrière à la Ciblerie, limites des bois et lisières à revoir (Les Bienfaits), problématique de l'eau dans les zones de densification UAa et UBb (les propriétaires doivent être prévenus), le château du Marais est-il totalement en zone N ? questions sur ferme de la Licorne, la Ciblerie – *plan d'assainissement* : est-il prévu un prolongement du réseau au-delà des Bienfaits vers Houdoux ? - *avis général sur le PLU* : défavorable (ambiguïté de certaines rédactions (proposition), problématiques de l'eau (propositions, prospectifs (propositions), davantage de protection dans les zones naturelles ;

**M.Koren bajzer**, président de la FAVO, constate que dans le dossier d'enquête manquent les avis des personnes publiques associées (1(4)-6-2018

**FAVO**, par son président M.Koren bajzer, assistant la présidente de l'association Vivre au Val, rappel de dispositions concernant les enquêtes publiques, rappel de jurisprudences

**M.JP Vernet, Mme O.Vernet**, font différentes observations - *implantations et limites séparatives* : en UAa, il faudrait 6m et non 4m pour les pignons et façades avec vues ; en UA le PLU devrait faire respecter les emplacements de parking (pour éviter des voitures sur les trottoirs) ; en UBb et UBc conserver 8m de limites séparatives, et 8m minimum pour UBc, interdire toute construction en limite séparative et mitoyenneté ; pour UBc prévoir 4m de la limite séparative et 10m par rapport à la voirie – *emprise au sol* : trop permissive, le PLU devrait indiquer les % d'emprise au sol par rapport à la surface de la parcelle, obligation de gérer l'eau à la parcelle (prévoir 50 à 60 % de la surface non imperméabilisée (mal gérée

actuellement) – *hauteur des constructions* : en UBb l'égout du toit devrait être limité à 3,5m et 7,5m au faitage – le nouveau PLU devrait impérativement respecter la limite de 50m par rapport aux bois et interdire toutes nouvelles habitations dans les zones « urbaines constituées et habitats dispersés » ; interdire toutes constructions sous la cote 72 NGF (inondation) ; prendre en compte la spécificité géologique et hydrogéologique de la commune ,éviter d'urbaniser une parcelle à l'arrière d'une maison déjà construite, traiter l'eau à la parcelle (désordres à prévoir) – *zones naturelles* : prévoir des constructions à vocation de loisirs dans la limite de 10% et non 20% (cf. PLU de St Cyr et de Dourdan) ; château du Marais ,en N entièrement ? si vente : risque immobilier ? pourquoi le futur PLU prévoit-il 45 places de parking au Marais ,endroit privé et constructible ; *conclusion* : la loi Alur défigure le village ,le nouveau PLU doit le protéger (cadre de vie) ; devrait obliger les habitants à le respecter ,à terminer les travaux (murs) interdire les clotures occultantes ,et prendre en compte la problématique hydrogéologique, lever les ambiguïtés de rédaction sur les parties traitant des zones concernées par l'eau (qui pourraient rester constructibles en prenant des précautions)

**M.J.P.Vernet** , « en plus des observations faites ,nous constatons que les avis de personnes publiques associées sont absentes du dossier »

**Vivre au Val ,association ,Mme Albert ,présidente** , 15/06/18 ,« l'avis des personnes publiques associées a été ajouté et visible ce jour »

**Association Vivre au Val,Mme Albert ,présidente** ,fait des remarques supplémentaires :existe-t-il des EVIP dans la commune ?(coût d'entretien pour les propriétaires ,d'où problème ) – la limite des EBC est à repreciser (de Granville aux Bienfaits, précisions) – nommer les carrières – l'étang de la Boule d'Eau (également nom d'une association) ne pourrait-il pas s'appeler « de Guedosne » ? – l'association insiste sur la densification avec petites parcelles (loi ALUR) et la problématique de l'eau sur la commune, et le respect du traitement de l'eau à la parcelle ;

**Mme J.Girard**,renouvelle ses demandes (parcelles à la Fosse aux lièvre et Sous le Bois de Téodon ) pour qu'elles soient dans un périmètre constructibles (plan joint) ;

**Mme M. Fournaiseau, M.JFournaiseau, Mme Y.Dryka**, sont propriétaires indivis de plusieurs parcelles (indications), provenant d'un partage (1985), demandent que ces parcelles soient en zone constructible (plan joint) ;

**Mme Spote S.** La Blomière ,où il y a deux maisons ,des écuries et des bâtiments de stockage,avec viabilité , demande de pouvoir améliorer l'existant ,réparer ou changer les toitures ,poser des panneaux photovoltaïques, et souhaiterait que sortent de la zone verte plusieurs parcelles (partie non boisée) ;

**M.David E.** le village se détériore, murs de clôture non revêtus (non terminés) ; PC insuffisamment étudiés ? absence de contrôle ? il faudrait y mettre de l'ordre – maison neuve en face du cimetière : pourquoi l'alignement avec la clôture voisine n'a-t-il pas été demandé ? – constructions sur n'importe quel terrain ,il semblerait important d'interdire les constructions en limite de propriété et d'augmenter encore les distances minimales – peut-on introduire un coefficient d'emprise au sol ? – rues encombrées

de voitures sur les trottoirs ,chaque nouvelle construction doit se voir imposer un minimum de places de parking « crédibles » sur son terrain (et contrôler) – le parking du 45 place du Marais est sur un terrain privé ,en zone constructible – il faudrait un réflexion sur le devenir du village (que veut-on du Val st Germain dans quelques années ?

**MMme M. et C Lapeyre** ,PLU dans la continuité de l'existant ,sans volonté bien affirmée ,statu quo perturbé par la loi ALUR – rien sur la circulation (de plus en plus intense ,trafic poids lourds) – peu de chose sur les objectifs de croissance de la population – rien sur la dynamisation commerciale ou culturelle (terrain susceptible d'accueillir un équipement transformé en parking) – rie pour un artisan ou un commerce (actuellement les habitants doivent prendre leur véhicule) – village dortoir ? – il conviendrait : proscrire les constructions en limite de propriété (sauf zone UA) – élargir la densité en augmentant les distances entre façades et limites séparatives (plus particulièrement façades avec vues ) – prévoir (minimum) 2 places de parking par unité foncière (véhicules garés dans les rues) – prévoir l'obligation d'achever les clôtures (enduits des murs) – la loi ALUR est une catastrophe pour une commune ruralo-banlieusarde (entraîne des absurdités ,cf. maison à la sortie est)

Procès-verbal établi à Le Kremlin-Bicêtre le 7 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard PANET

commune du Val-Saint-Germain

## COMMUNE DU VAL SAINT GERMAIN

### ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse

##### **Association « Vivre au Val » :**

Réponse de la commune : des éléments et indications plus précis (s'ils existent) en terme de géologie et d'hydrogéologie seront apportés dans le rapport de présentation.

Un amendement de la loi ALUR ne peut être traité l'échelle de la commune, la commune doit se conformer au cadre législatif en vigueur afin de se mettre « hors la loi ».

##### **F.A.V.O :**

Mêmes réponses que pour « Vivre au Val ».

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été versés au dossier d'enquête publique.

##### **M. et Mme Vernet/ M. et Mme Lapeyre / M. David :**

Réponse de la commune : la volonté de ces personnes est de limiter, par tous les moyens réglementaires (implantations par rapport aux limites, emprises au sol, hauteurs...), la densification sur la commune pour protéger son cadre de vie. Or, la commune entend se conformer au cadre législatif (notamment la loi ALUR qui préconise la densification des zones urbanisées et contraint la consommation d'espaces naturels) en vigueur afin de ne pas se mettre « hors la loi ».

De plus, des éléments et indications plus précis ( s'ils existent) en terme de géologie et d'hydrogéologie seront apportés dans le rapport de présentation.

##### **Mme Fournaiseau épouse Petit M. Fournaiseau Jacky.**

Réponse de la commune : constatant l'erreur matérielle par rapport au PLU opposable, le terrain de Madame FOURNAISEAU épouse Petit et M. Fournaiseau Jacky est reclassé en zone constructible afin d'être strictement identique à celle du PLU en vigueur.

##### **M. et Mme Fournaiseau / Mme Dryka/ Mme Spote/ Mme GIRARD.**

Réponse de la commune : les demandes ne s'inscrivant pas dans le cadre du projet d'intérêt général de la collectivité, et des prescriptions de la loi ALUR, ces dernières ne sont pas retenues par la commune.