

# P.L.U.

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

### 1

### Note de présentation



Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 6 octobre 2022  
envoyée au contrôle de légalité le 17 avril 2023

## Sommaire

Chapitre 1 : Présentation générale de la commune .....	2
1.1 Situation géographique et administrative.....	2
Localisation de la commune.....	2
Contexte intercommunal .....	2
Le territoire communal.....	3
1.2 Présentation du territoire .....	4
Les évolutions démographiques .....	4
Le parc de logements .....	4
1.3 Les espaces naturels .....	6
L'occupation du sol :.....	6
Les sites naturels.....	10
Chapitre 2 : Les objets de la modification.....	12
2.1 Modifications du règlement graphique.....	13
Objet n°1.....	13
Objet n°2.....	14
2.2 Modifications du règlement écrit .....	15
Objets n°3 et n°6 .....	15
Objet n°4.....	16
Objet n°5.....	16
Chapitre 3 : Incidences de la modification .....	17
3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif .....	17
3.2 Impacts de la modification .....	17

## Chapitre 1 : Présentation générale de la commune

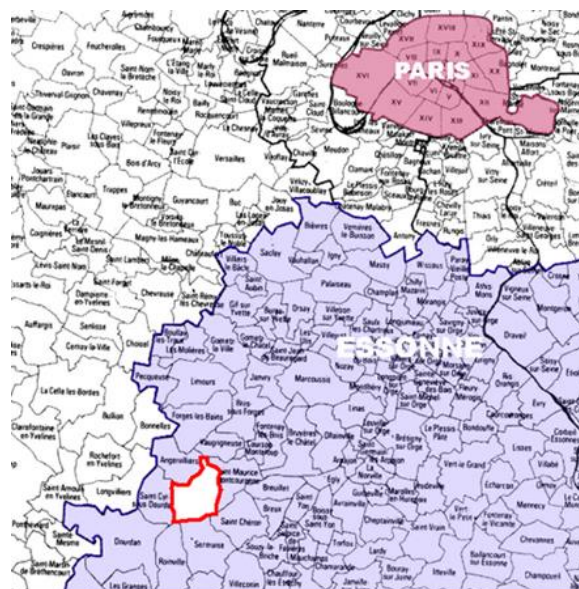
### 1.1 Situation géographique et administrative

#### Localisation de la commune

La commune du VAL-SAINT-GERMAIN se situe à l'ouest du département de l'Essonne, à trente-huit kilomètres environ de Paris. Le village s'appelait autrefois SAINTE-JULIENNE.

La superficie de territoire est de 1 261 hectares. Le village s'étend sur une partie de la vallée de la Rémarde, entre les derniers contreforts du Hurepoix au nord et le dôme de la Renarde au sud, culminant tous deux à 150 mètres. Au dernier recensement, la commune totalisait 1 427 habitants.

La commune est traversée par la route départementale 27 et est à proximité de l'échangeur de Longvilliers (A 10) ainsi que de la gare de Saint-Chéron (RER C) menant tous deux à Paris.



#### Contexte intercommunal

Le Val-Saint-Germain fait partie de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix composée de 11 communes, représentant 26 020 habitants.



Outre la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix, la commune est rattachée :

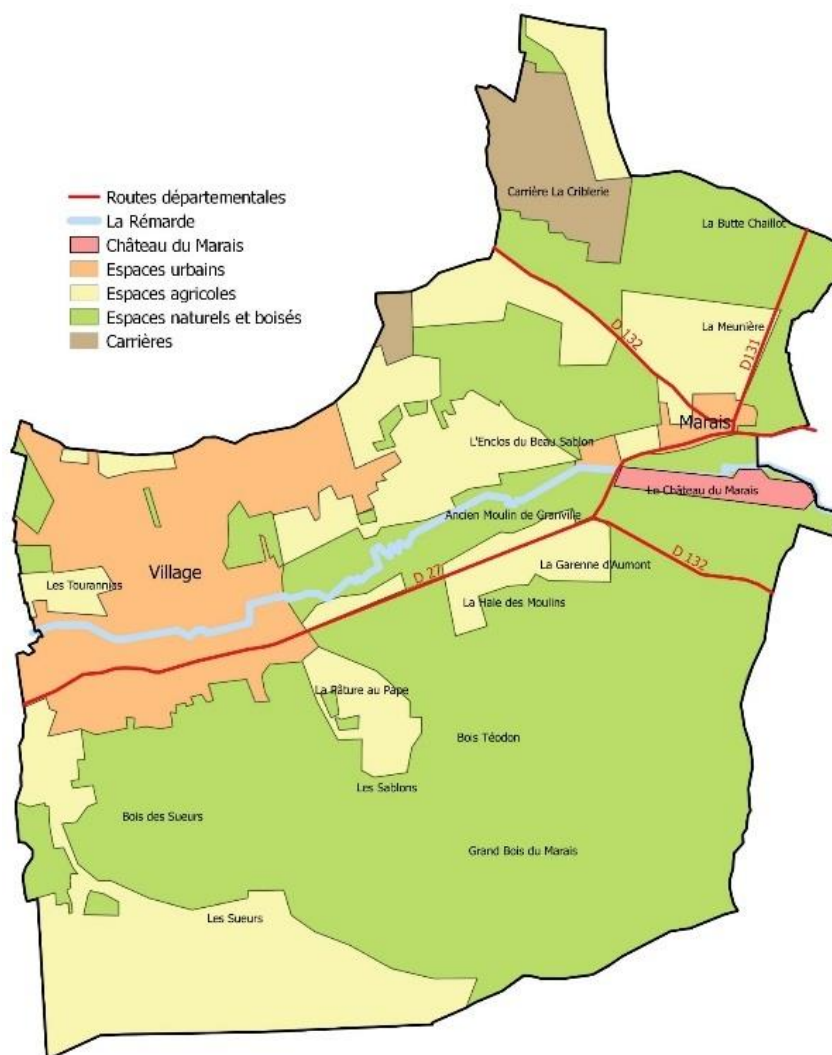
- au Syndicat intercommunal de transport de la région de Dourdan (SITRD) ;
- au Syndicat des Eaux Ouest Essonne ;
- au Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM) ;
- au Syndicat mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

## Le territoire communal

Le territoire du Val-Saint-Germain est majoritairement recouvert par des espaces boisés et les espaces agricoles occupent également une part importante du territoire communal.

L'armature urbaine de la commune est composée du Bourg situé au nord-ouest du territoire et traversé dans sa partie sud par la RD 27.

Un second espace urbain est présent à l'est de la commune à proximité du Château du Marais : le hameau du Marais traversé par les routes départementales 131 et 132.



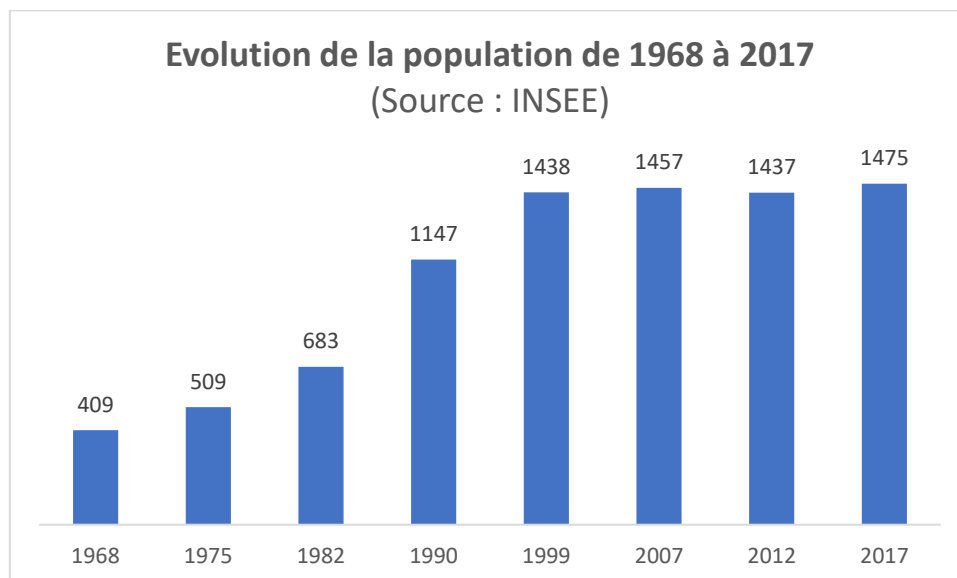


## 1.2 Présentation du territoire

### Les évolutions démographiques

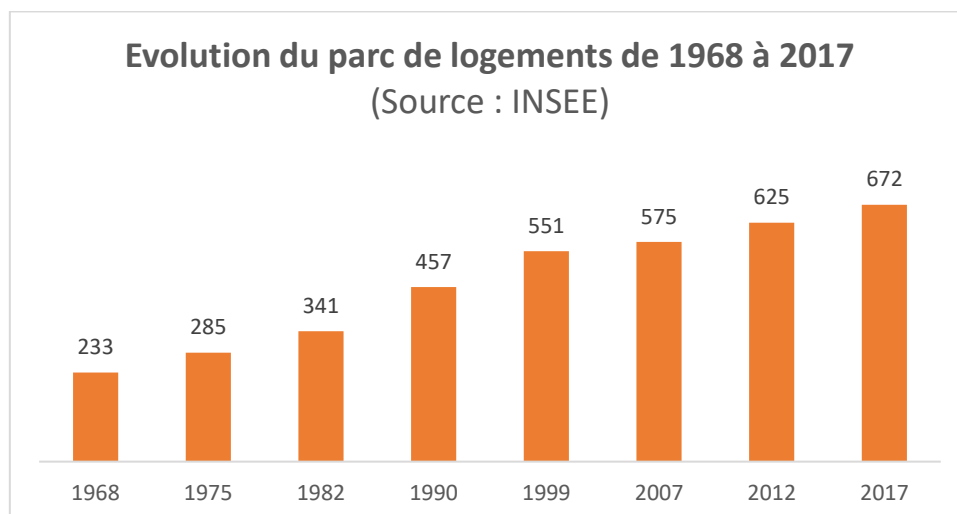
Au dernier recensement (2017), la commune comptait 1 475 habitants, soit 5,5% des 26 451 habitants de la Communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix.

La population communale, après avoir connu une forte augmentation dans les années 1980 et 1990 s'est stabilisé au début des années 2000. En effet, le recensement de 1999 dénombrait 1 438 habitants, soit un nombre similaire à celui observé en 2017.

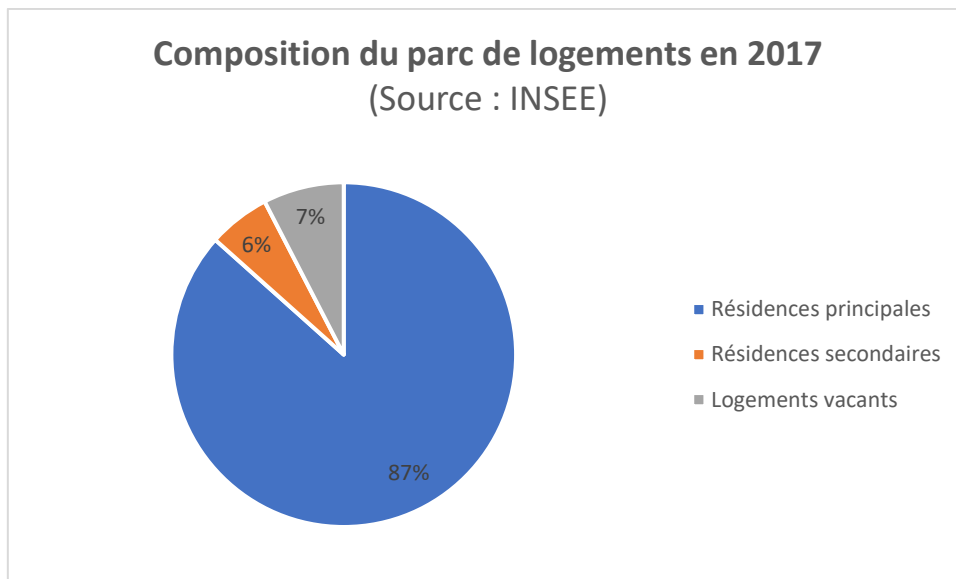


### Le parc de logements

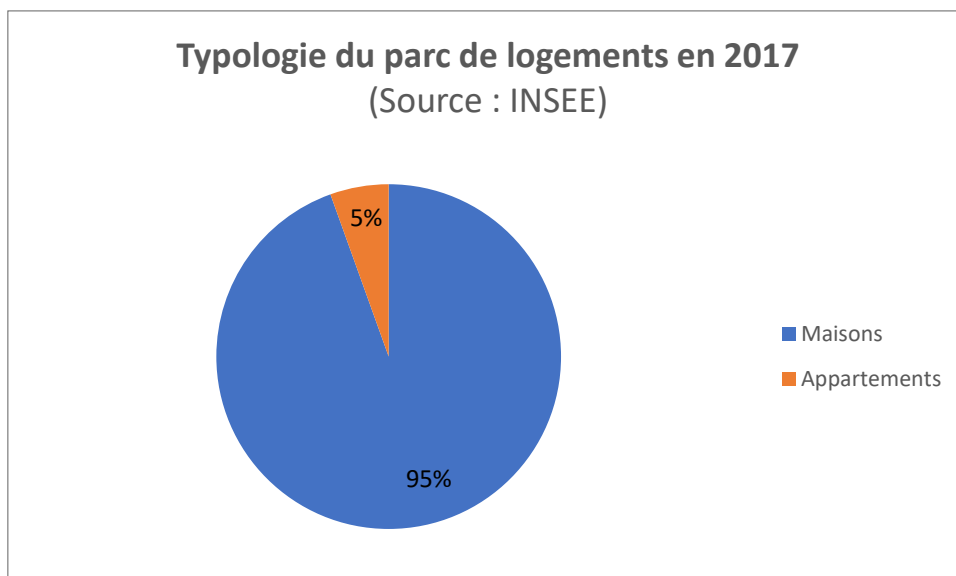
Le parc de logements connaît quant à lui une évolution plus régulière. En effet, 551 logements étaient recensés en 1999 contre 672 en 2017.



Le parc se compose très majoritairement, 87%, de résidences principales. On dénombre 6% de résidences secondaires et 7% de logements vacants.



Le Val-Saint-Germain étant une commune rurale, le parc se distingue par sa très forte proportion de maisons, qui représentent 95% des logements contre 5% pour les appartements. Cette statistique est à rapprocher de la part des propriétaires, également très importante sur la commune, qui avoisine les 89%.



## 1.3 Les espaces naturels

### L'occupation du sol :

La diversité des milieux présents sur la commune du Val-Saint Germain est représentée selon la typologie CORINE Land Cover. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000ème), définit les grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

La carte CORINE Land Cover proposée en page suivante présente les entités, naturelles ou anthropisées, de la commune du Val-Saint Germain ::

- Des **forêts** (55,3% de la superficie communale), dans les parties centre et surtout sud du territoire communal. Il s'agit essentiellement de forêts de feuillus.
- Des **espaces agricoles** (34,7% de la superficie communale), surtout dans les parties centre et nord du territoire communal, correspondant à des zones de terres arables hors périmètre d'irrigation et à des prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole.
- Des **espaces artificialisés** concentrés au centre-ouest du territoire communal sur environ 89 hectares (7% de la superficie communale), autour de la ZNIEFF de la Vallée de l'Orge. Il s'agit de la zone d'urbanisation principale qui concentre le centre bourg ainsi que les activités.
- Deux **carrières** d'argiles (carrières de la Criblerie et du Houdoux) au nord de la commune.



*Carrière d'argiles*

La figure ci-dessous illustre la répartition de l'occupation des sols (en hectares) sur le territoire, notamment le fait que les boisements, avec le Grand Bois du Marais, constituent l'occupation majeure du territoire.



*Espaces cultivés et Grand Bois des Marais*

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune	Localisation de l'habitat au Val-Saint-Germain
Territoires artificialisés	112	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Entre 30 et 80 % de la surface est imperméable	89 ha	Les territoires artificialisés s'étirent de manière plus concentrée, au nord-est de la commune, autour de la RD 27 puis s'étend au nord jusqu'à la Butte de Tous Vents. Au sud-est, on trouve le lieu-dit de la Vieuville. La commune comprend un centre historique, développé autour de l'église communale. Le long de la RD 27, quelques équipements sont présents : aire de jeux, mairie, école, petit commerce...
	131	Extraction de matériaux	Extraction de matériaux de construction à ciel ouvert (sablères, carrières) ou autres matériaux (mines à ciel ouvert). Y compris gravières sous eau, à l'exception toutefois des extractions dans le lit des rivières.	38 ha	La carrière d'argiles est exploitée par la société Wienenberger SAS aux lieux dits « La Criblerie » et « Les Friches ».
Territoires agricoles	211	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Cultures annuelles pluviales, y compris les jachères, incluses dans un système de rotation. Y compris les cultures irriguées occasionnellement par aspersion, sans équipement permanent.	319 ha	Les terres agricoles, sont représentées par de grandes étendues de monoculture intensive. Elles occupent une grande partie des bas coteaux entre le Grand Bois des Marais et la RD 27. Les espaces cultivés sont aussi présents à l'extrémité sud-est de la commune, au niveau de la Plaine des Sueurs.
	231	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	91 ha	Les prairies sont représentées et se localisent au nord de la commune, entre la Rémarde et la carrière. Ces prairies



Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune	Localisation de l'habitat au Val-Saint-Germain
	243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	29 ha	mésophiles sont principalement pâturées et utilisées pour l'activité équine.
Forêts et milieux semi- naturels	311	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes en sous-étage, où dominant les espèces forestières feuillues.	700 ha	Les espaces forestiers, représentent l'occupation du sol majoritaire. Ils occupent principalement les points hauts du territoire.
	312	Forêts de conifères	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et arbustes, où dominant les espèces forestières de conifères.		

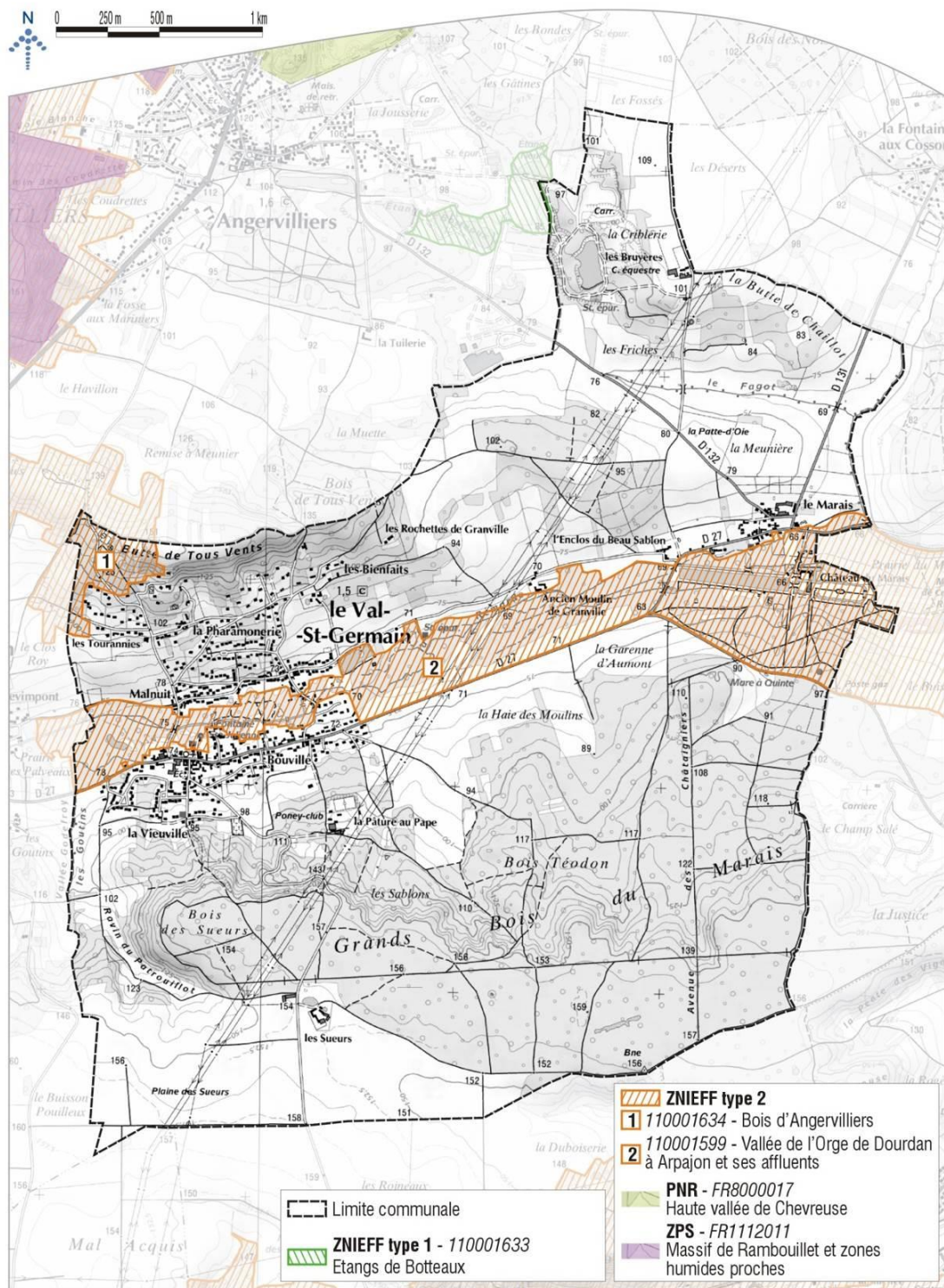


9



## Les sites naturels

### SITES NATURELS SENSIBLES ET NATURA 2000



Pour rappel, une ZNIEFF est un recensement destiné à sensibiliser les populations locales sur la richesse environnementale des lieux et à faire connaître ce patrimoine écologique. L'occupation humaine n'est pas catégoriquement exclue de ces ensembles, mais elle doit être maîtrisée pour assurer la pérennité et la mise en valeur des écosystèmes présents.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement, de la gestion ou l'occupation des sites. L'urbanisation de ces sites n'est pas souhaitable.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles naturels plus larges, riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent être pris en considération dans les aménagements à prévoir afin d'en respecter la dynamique d'ensemble. Là encore, une urbanisation n'y est pas souhaitable.

### **Les ZNIEFF au niveau du territoire communal**

Le territoire communal du Val-Saint-Germain est concerné par les ZNIEFF suivantes :

- au nord, la ZNIEFF de type II n°110001634 « Bois d'Angervilliers » ;
- au centre, la ZNIEFF de type II n°110001599 « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » ;
- au nord, la ZNIEFF de type I n°110001633 « Etangs de Botteaux » ;

## Chapitre 2 : Les objets de la modification

---

La commune du Val-Saint-Germain a prescrit une modification de son Plan Local d'Urbanisme, par arrêté du Maire en février 2022.

Les objets de la procédure sont les suivants :

- 1- Déclassement de la parcelle B 842 (535 m<sup>2</sup>), actuellement en zone UBb, et reclassement en zone N (parcelle + partie voie = 1204 m<sup>2</sup>). La parcelle B 842, déjà boisée, est par ailleurs classée en Espace Boisé Classé (EBC).
- 2- Déclassement de la parcelle A 982, dite « Place du Marais », actuellement en UBa, et reclassement en zone N (parcelle + partie de voies = 4011 m<sup>2</sup>). Il s'agit de préserver les abords d'un monument historique, le château du Marais, en rendant le terrain non constructible.
- 3- En zone UBc, limitation de l'emprise au sol des constructions à 10 % au lieu de 15 % et, augmentation du retrait des constructions à 6.00 mètres au lieu de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de façade ou pignon aveugle des constructions.
- 4- En zone UA et UB, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 4.00 mètres au lieu de 3.50 mètres.
- 5- En zone N, préciser au titre des aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la gestion et à la fréquentation du public que les stationnements des véhicules admis dans la zone doivent être perméables.
- 6- Dans l'article 7 de la zone UBc, il convient de rajouter la phrase suivante :  
« Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU (16 octobre 2018) dès lors que la largeur du terrain est inférieure à 15 m ».

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



## 2.1 Modifications du règlement graphique

## Objet n°1

Déclassement de la parcelle B 842 (535 m²), actuellement en zone UBb, et reclassement en zone N (parcelle + partie voie = 1204 m²). La parcelle B 842, déjà boisée, est par ailleurs classée en Espace Boisé Classé (EBC).

**Il s'agit de préserver l'environnement pour respecter un lieu de sépulture.**

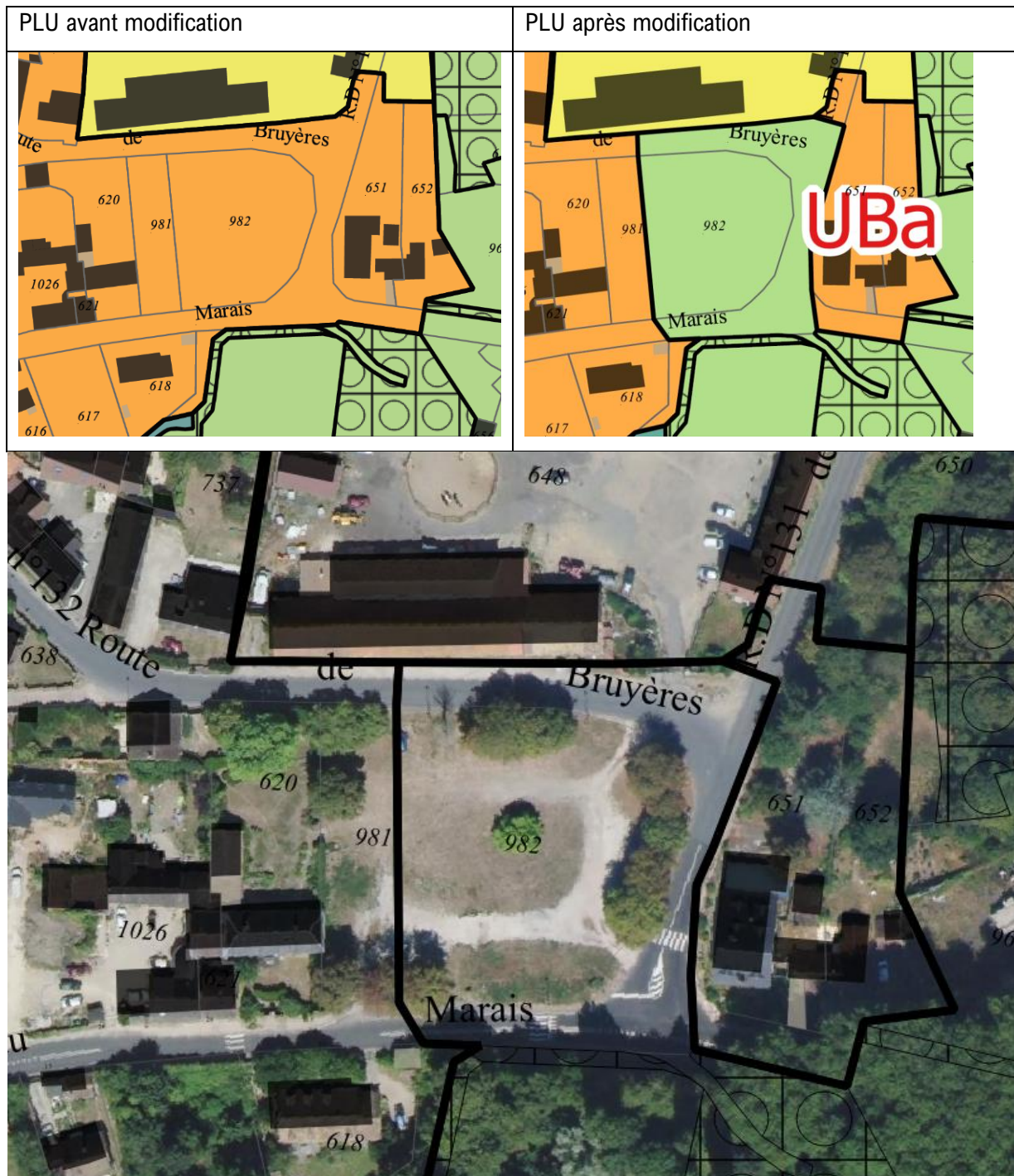
PLU avant modification	PLU après modification



## Objet n°2

Déclassement de la parcelle A 982, dite « Place du Marais », actuellement en UBa, et reclassement en zone N (parcelle + partie de voies = 4011 m²).

**Il s'agit de préserver les abords d'un monument historique, le château du Marais, en rendant le terrain non constructible.**



## 2.2 Modifications du règlement écrit

### Objets n°3 et n°6

En zone UBc, limitation de l'emprise au sol des constructions à 10 % au lieu de 15 % et, augmentation du retrait des constructions à 6.00 mètres au lieu de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de façade ou pignon aveugle des constructions.

**Il s'agit de mieux prendre en compte des dispositions de la loi sur l'eau, en limitant l'étalement des constructions pour maîtriser plus efficacement le ruissellement et l'écoulement des eaux à la parcelle.**

Dans l'article 7 de la zone UBc, il convient de rajouter la phrase suivante :

« Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU (16 octobre 2018) dès lors que la largeur du terrain est inférieure à 15 m ».

PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>Article UB-9 : Emprise au sol</b></p> <p><u>En UBc</u> : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.</p>	<p><b>Article UB-9 : Emprise au sol</b></p> <p><u>En UBc</u> : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder <del>15</del> 10% de la superficie totale du terrain.</p>
<p><b>Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</b></p> <p><u>En UBc</u> : Les constructions doivent être implantées <b>en retrait des limites séparatives.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 8 m lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,</li> <li>- à au moins 2,5 m en cas de façade ou de pignon aveugle.</li> </ul>	<p><b>Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</b></p> <p><u>En UBc</u> : Les constructions doivent être implantées <b>en retrait des limites séparatives.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à au moins 8 m lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,</li> <li>- à au moins <del>2,5</del> 6 m en cas de façade ou de pignon aveugle.</li> </ul> <p><b>Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU (16/10/2018) dès lors que la largeur du terrain est inférieure à 15 m.</b></p>



#### Objet n°4

En zone UA et UB, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 4.00 mètres au lieu de 3.50 mètres.

**Il s'agit de mettre en cohérence la hauteur des faîtages et la pente des toits notamment au regard de la position de linteaux au-dessus des portes d'entrée et des règles de l'art concernant les matériaux de couverture.**

PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>Article UA / UB-10 : Hauteur maximale des constructions.</b></p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage (R+1) et 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>Article UA/ UB-10 : Hauteur maximale des constructions.</b></p> <p>La hauteur des constructions principales est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage (R+1) et 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à <b>3,5 4</b> mètres au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

#### Objet n°5

En zone N, préciser au titre des aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la gestion et à la fréquentation du public que les stationnements des véhicules admis dans la zone doivent être perméables.

**Il s'agit de limiter les effets et l'impact des stationnements des véhicules sur le caractère de la zone naturelle par des conditions adaptées à la bonne préservation des sols.**

PLU avant modification	PLU après modification
<p><b>Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>SONT ADMIS :</b> Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.</li> </ul>	<p><b>Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>SONT ADMIS :</b> Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, <b>les stationnements perméables</b> et les</li> </ul>

	sanitaires.
--	-------------

## Chapitre 3 : Incidences de la modification

---

### 3.1 Compatibilité et respect du cadre législatif

---

#### Les principes généraux du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes et vient renforcer la protection des espaces naturels en classant deux secteurs en zones naturelles.

#### Les documents supra-communaux :

La modification ne contredit aucun document supra-communal (SDRIF, SDAGE, etc.) compte tenu de ses objets.

#### Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes et contraintes particulières sont prises en compte et respectées dans le cadre des adaptations du PLU.

### 3.2 Impacts de la modification

---

Bien que la commune présente un certain nombre d'enjeux environnementaux, aucun n'est affecté par ce projet de modification du PLU.

Les modifications apportées au plan de zonage ont pour conséquence l'augmentation des zones naturelles et espaces boisés sur la commune.



Les modifications concernant le règlement apportent des ajustements mineurs, au sein de l'enveloppe urbaine existante, n'ayant pas d'impacts sur les enjeux environnementaux.