

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Modification du PLU de la commune



1. Intitulé du dossier

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Procédure concernée | Territoire concerné |
| Modification du PLU | Commune du Val Saint Germain (91) |

2. Identification de la personne publique responsable

| | |
|---------------------------------|--|
| Personne Publique responsable | M le Maire |
| Courriel | serge.deloges@mairie-du-val-st-germain.com |
| Personne à contacter + courriel | M Palleau, adjoint à l'urbanisme |

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire

| | |
|--|--|
| Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s) | Le Val Saint Germain |
| Nombre d'habitants concernés (<i>au dernier recensement général de la population</i>) et évolution démographique (tendance passée et future) | 1492 habitants en 2018 409 habitants en 1968. Forte augmentation dans les années 1980 et 1990 puis stabilisation dans les années 2000 : 1470 habitants en 2008, 1427 en 2013 et 1492 en 2018. |
| Superficie du territoire | 1 261 hectares |

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrit dans les orientations suivantes :

1. Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et les continuités écologiques
2. Permettre une croissance raisonnée et équilibrée de la population
3. Conforter les facteurs d'attractivité du territoire
4. Promouvoir les démarches environnementales et durables

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

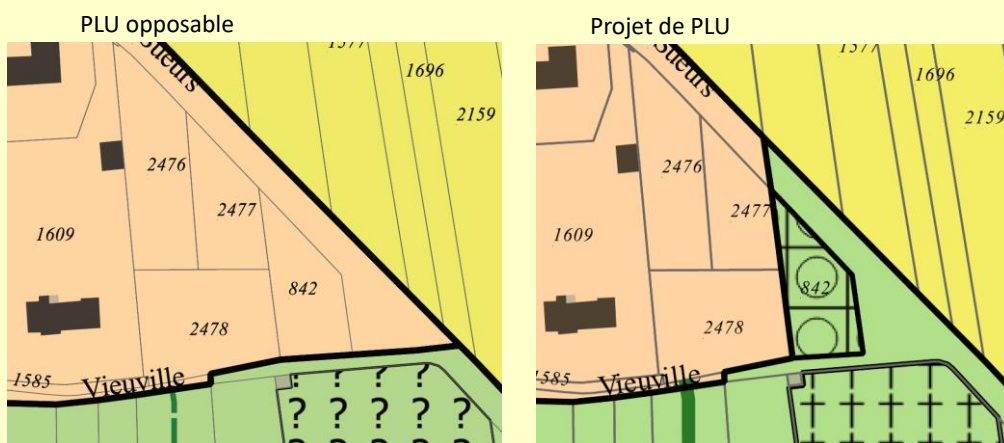
Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

La commune de Val Saint Germain procède à la modification de son PLU, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2018, pour adapter certaines dispositions réglementaires et notamment :

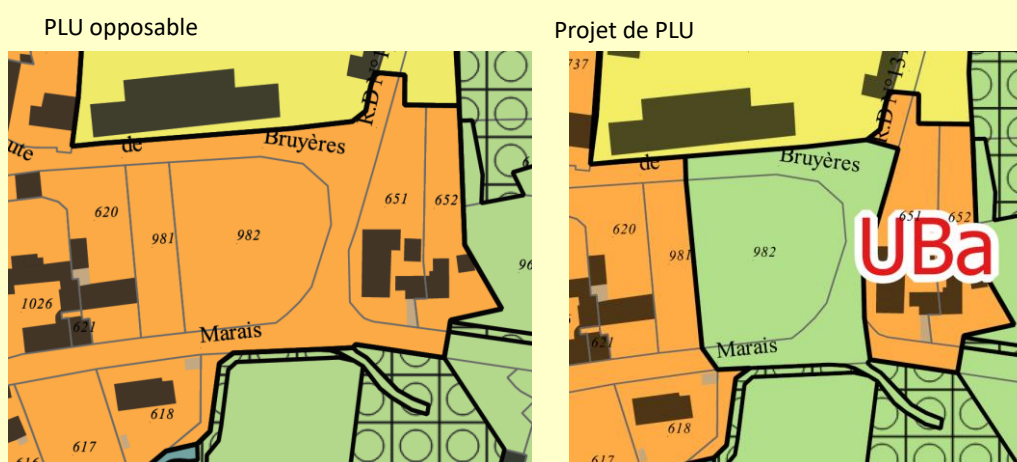
- Le reclassement de deux zones UB (secteurs de la rue des Sueurs et de la Place du Marais) en zones N,
- Le toilettage réglementaire sur les articles concernant les hauteurs des constructions (annexes) et les articles 7 et 9 en zone UBc.

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.

Objet n°1 : Déclassement zone UB en zone N (avec EBC sur une surface de 535m²).



Objet n°2 : Déclassement zone UB en zone N.



| | |
|---|---|
| Objet n°3 : Modifications règlementaires : | |
| Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions : Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 4 mètres au faîtage. | |
| Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives : à au moins 8 m lorsque la façade ou le pignon comporte des vues, à au moins 2,5 6 m en cas de façade ou de pignon aveugle. | |
| Article UB-9 : Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15 10% de la superficie totale du terrain. | |
| Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions principales est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage (R+1 ou R+C). Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 4 mètres au faîtage. | |
| Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : SONT ADMIS : Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les stationnements perméables et les sanitaires. | |
| 3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ? | |
| Il s'agit de la modification n°1 depuis l'approbation du PLU le 16.10.2018. | |
| 3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure | |
| Le projet ne sera pas soumis à un autre type de procédure et ne fera pas l'objet d'une enquête publique conjointe avec une autre procédure. | |
| 3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par... | |
| - un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? ce(s) document(s) a-t-il(ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2» | Non |
| - un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ? | La Commune est concernée par le SAGE de l'Orge et de l'Yvette et par le SAGE Nappe de Beauce. |
| - un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ? | Non |
| 3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ? | |
| Le PLU approuvé 2018 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. | |

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

4.1. Milieux naturels et biodiversité

| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) : | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation |
|--|-----|-----|--|
| Zone Natura 2000 | | X | Proximité de la Forêt d'Angervilliers située à plus de 3 kilomètres appartenant au site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » de la directive "Oiseaux" |
| Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional | | X | Réserve naturelle Val et Coteau de Saint-Rémy (FR9300025) située à 12 kilomètres au nord-est du Val-Saint-Germain. |
| Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II | X | | -au nord-ouest de la commune, la ZNIEFF de type II n°110001634 « Bois d'Angervilliers » ; -traversant au centre de la commune, 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 » |
| Arrêté préfectoral de protection de biotope | | X | Etangs de Baleine et Brûle-Doux à environ 3km au Nord de la commune |
| Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) | X | | Le territoire de la commune du Val-Saint-Germain est traversé d'est en ouest par la vallée de la Rémarde. Sur ce territoire très boisé, le SRCE identifie plusieurs corridors fonctionnels de la sous-trame arborée, ainsi que des lisières agricoles des boisements de plus de cent hectares, éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques permettant la circulation des espèces entre les différents réservoirs de biodiversité. Un secteur de concentration de mares et de mouillères est localisé au nord de la commune ; le maintien de ses fonctionnalités doit être recherché. En vallée de la Rémarde, le corridor alluvial multi-trame, corridor contribuant à l'ensemble des sous-trames est en partie à restaurer. La trame bleue est également fragilisée par la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement sur la Rémarde. Une analyse du territoire à une échelle plus fine permettra de préciser les éléments identifiés par le SRCE et de les compléter, afin d'apprécier leur rôle à l'échelle locale. |
| Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions) | | X | |
| Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un | X | | La DRIEE Ile de France identifie deux zones traversant le territoire de la commune : une zone humide avérée dont les limites restent à préciser et une zone humide potentielle dont le caractère humide |

| | | | |
|---|-----|-----|---|
| autre document ? | | | reste à vérifier et les limites à préciser. La localisation des enveloppes de zones humides potentielles est corrélée avec la présence du réseau hydrographique en fond de vallée de la Rémarde. |
| Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ? | X | | Présence d'ENS en fond de vallée de la Rémarde et sur les versants boisés. Une majorité des sites identifiés en zone N sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC). Aucun des objets de la modification du PLU n'affecte un Espace Naturel Sensible, une forêt ou un Espace Boisé Classé. |
| 4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti | | | |
| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) : | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ? | X | | Le Val-Saint-Germain est concerné par le périmètre de protection du monument historique dit le domaine du Château du Marais classé par arrêté ministériel du 26 mai 1965. |
| Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ? | | X | Aucun site classé n'est répertorié sur la commune. |
| Site inscrit et son intégration dans le milieu ? | X | | La Vallée de la Rémarde est référencée en site inscrit par arrêté ministériel du 16 février 1972, complété par arrêté ministériel du 11 septembre 1974. |
| Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ? | | X | Aucune ZPPAUP n'est répertoriée sur la commune. |
| Plan de sauvegarde et de mise en valeur ? | | X | Aucun PSMV n'est répertoriée sur la commune. |
| Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ? | | X | Aucune perspective paysagère n'est répertoriée comme étant à préserver sur la commune par le SDRIF. |
| 4.3. Sols et sous-sol, déchets | | | |
| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) : | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) | | X | La commune ne compte aucun site BASOL |
| Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ? | X | | Une décharge d'ordures ménagères et de DIB (STANEXEL, ex ORDURES-SERVICE) localisée au nord-est de la commune. |

| | | | |
|---|-----|-----|--|
| Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement? | X | | Une carrière d'argiles au nord de la commune. Elle représente 3% de la superficie communale. La carrière d'argiles est exploitée par la société Wienenberger SAS aux lieux dits « La Criblerie » et « Les Friches ». |
| Projet d'établissement de traitement des déchets ? | | X | Aucun projet d'établissement de traitement des déchets n'est prévu sur la commune. |
| 4.4. Ressource en eau | | | |
| Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) : | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ? | | X | Aucun périmètre de protection d'un captage n'est présent sur la commune. |
| Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ? | | X | Le PADD prévoit de préserver la qualité des cours d'eau. |
| Présence d'un captage prioritaire Grenelle ? | | X | Aucun captage Grenelle n'est présent sur la commune. |
| Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages? | X | | Le réseau communal d'alimentation en eau potable est alimenté par les captages de Saint-Maurice-Montcouronne et de Saint-Cyr-sous-Dourdan, et dessert l'ensemble de la commune. L'eau distribuée est conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. |
| Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ? | | X | |
| Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ? | X | | Les eaux usées de la commune du Val Saint Germain sont raccordées à la station d'épuration du Val Saint Cyr. Cette station d'épuration, représente une capacité nominale de 3 000 E.H. (Equivalent-habitant). La commune possède également une station d'épuration de 300 E.H. : Val Saint Germain « Marais ». L'assainissement est géré par le SIBSO : le Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge qui a été créé par arrêté inter préfectoral le 1er janvier 2013. Il est né de la fusion des trois anciens syndicats : le SIVSO, le SIRA et le SIA du Val-Saint-Cyr. Cette structure gère notamment l'assainissement collectif : contrôle-collecte, transport et épuration des eaux usées, mais également l'assainissement non collectif. |
| 4.5. Risques et nuisances | | | |
| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |

| | | | |
|--|---|---|--|
| par un(e) (ou plusieurs) : | | | |
| Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ? | X | | <p>-Sur la commune, le risque de retrait-gonflement des argiles est moyen à fort sur les versants de la Rémarde où sont localisées la majorité des zones urbanisées, ainsi que le long du Fagot. Le reste du territoire présente un risque moyen à faible.</p> <p>-D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune du Val Saint Germain est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Rémarde et de la Prédecelle. Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPR.I.) est prescrit pour ces deux cours d'eau mais ne s'applique pas sur le territoire de la commune.</p> <p>- D'après les cartes éditées par le B.R.G.M. (cf. Figure 21), la partie du territoire communal au droit de la Rémarde, du ruisseau de la Prédecelle et du Fagot est concernée par un aléa très élevé en raison d'une nappe sub-affleurante. Un gradient est ensuite observable en s'éloignant de ces cours d'eau : l'aléa passe d'une sensibilité forte, moyenne, faible voire très faible ou quasiment inexistante.</p> <p>- Le risque TMD peut survenir sur le territoire de Val-Saint-Germain, comme sur les départementales D27, D131 et D132 par exemple.</p> <p>- Deux Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sont présentes sur le territoire de Val-Saint-Germain : Carrières WIENERBERGER et Stockage et traitement d'ordures ménagères SITA France</p> |
| Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en | | X | |
| Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ? | | X | |
| Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement? | | X | |

| 4.6. Air, énergie, climat | | | |
|---|-----|-----|--|
| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) : | OUI | NON | Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ? | | X | Le transport routier apparaît comme le secteur prépondérant dans les émissions franciliennes d'oxydes d'azote et comme la deuxième source d'émission de particules (PM10 et PM2,5) derrière le secteur résidentiel et tertiaire. |
| Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ? | | X | |
| Projet éolien ou de parc photovoltaïque ? | | X | |

| 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain | |
|---|---|
| Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers) | |
| Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation? | Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de la procédure de modification. Au contraire, il s'agit de déclasser des zones urbaines en zone naturelles. |
| Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ? | |
| Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? | |
| Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui : | |
| Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ? | Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de la procédure de modification. |
| Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? | |
| Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant | |

| | |
|--|--|
| l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser? | |
| Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>). | |

5. Liste des pièces transmises en annexe

| |
|---|
| <p>Notice de présentation de la modification Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées Règlement modifié Zonage modifié</p> |
|---|

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Une évaluation environnementale ne semble pas opportune dans la mesure où le projet de modification du PLU respecte les éléments environnementaux du territoire et renforce les dispositions en faveur d'un renforcement des outils et orientations de protections des milieux naturels, paysages et continuités écologiques.