

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Sur le territoire de la commune de VILLECONIN (91)

Du 09 janvier au 11 février 2017

RAPPORT DE L'ENQUETE

Fascicule 1

Commissaire enquêteur Michel GARCIA

Table des matières

1^{ERE} PARTIE – FASCICULE 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
1 – PREAMBULE	3
1.1 - L'enquête publique.	3
1.2 - Le commissaire enquêteur.	3
1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique.	3
1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public	6
2 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU. OBJET DE L'ENQUÊTE.	7
2.1 - Orientation n°1 : établir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes.....	9
2.2 - Orientation n°2 : préserver l'économie et l'offre de services	10
2.3 - Orientation n°3 : préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels	11
2.4 - Les motifs de la délimitation des zones.....	14
2.5 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	23
OAP 1 : hameau de Montfrix.....	24
OAP 2 : hameau de Saudreville.....	25
OAP 3 : hameau de Saudreville.....	25
OAP 4 : ensemble des zones urbaines.....	25
2.6 - Le règlement et ses explications	25
2.7 - Les documents supra-communaux qui s'appliquent	32
2.8 - Commentaire du Commissaire enquêteur.....	34
3 - PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	35
3.1 - Contexte territorial.....	35
4 – CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....	37
4.1 - Les Pièces administratives.....	37
4.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête.....	37
4.3 - Désignation du commissaire enquêteur.....	39
4.4 - Le registre d'enquête.....	39
4.5 - Arrêté du maire.....	40
4.6 - Dates et durée de l'enquête publique.....	40
4.7 - Visite des lieux.....	40
4.8 - Contact avec d'autres autorités.....	40
4.9 - Informations du public.....	40
4.10 - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.....	40
4.11 - Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.....	42
5 – FIN DE L'ENQUETE	48
5.1 - Réunion de fin d'enquête.....	48
6 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	49
7 – LES OBSERVATIONS :	49
7.1 - Les observations du public :.....	49
8 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS.....	52
9 – CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.....	53
9.1 - Sur la forme et la procédure de l'enquête.....	53
9.2 - Validité de l'enquête.....	53
9.3 - Sur le fond de l'enquête.....	53

1^{ère} PARTIE – FASCICULE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VILLECONIN.

1.1 - L'enquête publique.

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- ✓ Celle relevant du code de l'expropriation.
- ✓ Celle relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la partie prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet

1.2 - Le commissaire enquêteur.

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garanti son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme **en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).**

C'est dans ce cadre et compte tenu de la date butoir fixée fin mars que cette enquête se déroule sur la Commune de Villeconin.

Depuis l'année de sa publication la loi SRU a été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP);
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- ✓ Le code général des collectivités locales,
- ✓ Le code de l'urbanisme.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire.

Cette concertation est encadrée par l'article L 300 -2 du code de l'urbanisme et consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, la mise à disposition du public de documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier d'observations ou chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

Article R.123-19 du code de l'urbanisme

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de

l'environnement. Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et à l'article L. 123-10 du présent code. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. * 121-1. L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa du présent article. Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

La présente enquête relève aussi du code de l'environnement (articles L et R 123 – 1 et suivant).

Article R.123-9 du code de l'environnement

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, 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 :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° 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 la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7° La durée et les lieux 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 ;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° 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 ;

11° 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 ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article R.123-13 du code de l'environnement

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations 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 du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la ville de VILLECONIN.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement¹, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

¹ Article R.12361 à R123-27

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

☞ Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

☞ Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

☞ Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet du Département de l'Essonne.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

2 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU. OBJET DE L'ENQUÊTE.

Synthèse du diagnostic PADD, orientations du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Selon l'article L.123 -1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement ; d'équipements, d'urbanisme de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour la recherche de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

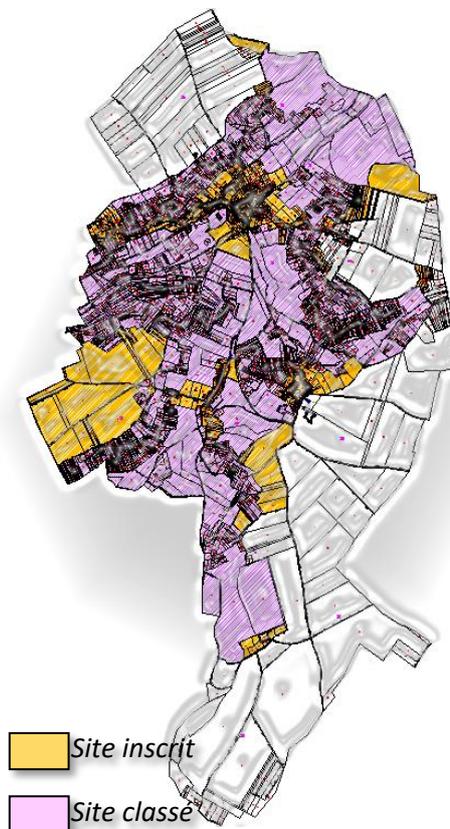
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Villeconin est situé dans la région naturelle de la Beauce, ses grandes composantes visuelles se rattachent ainsi à cet ensemble paysager. La Renarde qui cisaille le territoire en deux parties donne une physionomie et une topographie particulière à la commune permettant de mieux appréhender les différents ensembles paysagers.

Trois grands ensembles sont identifiés, le fond de la vallée de la Renarde, les versants boisés et les plateaux agricoles.

Au vu des qualités environnementales paysagères et architecturales, la commune de Villeconin est dotée d'un site classé et inscrit « vallée de la Renarde ». Ces classements ont pour but de reconnaître et de protéger la qualité et l'originalité d'un site naturel très proche de l'agglomération parisienne.

Ainsi, une grande partie du territoire communal dont le bourg de la commune, enclavé par le site classé, est en zone de protection. De ce fait, la commune est relativement limitée dans ses choix de développement.



Le rapport de présentation

Selon l'article L.123-3-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Celui, conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, comporte 5 parties à savoir :

- ✓ Le diagnostic
- ✓ L'état initial de l'environnement.
- ✓ L'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan de l'environnement.
- ✓ Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.
- ✓ Les mesures envisagées pour réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

2.1 - Orientation n°1 : établir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes

❖ Promouvoir un développement modéré au « fil de l'eau »

Afin d'être compatible avec le SCoT, l'objectif de production de logements du PLU est calé sur celui du SCoT. Il s'agit d'un développement prévoyant la construction de 3 logements par an pendant 20 ans. Par ailleurs, cet objectif est également compatible avec le SDRIF, qui prévoit une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit une production de 31 logements, hors extension de l'urbanisation.

A l'échelle du PLU (2016/2026) cela correspond à une production de 30 logements :

Objectifs du PLU de la commune de Villeconin	
Objectif de production de logements (2016-2026)	3 logements par an, soit 30 logements minimum
dont logements aidés	5 %, soit 2 logements minimum
dont logements à produire dans l'existant	60 %, soit 18 logements minimum
dont logements à produire en extension	40 %, soit 12 logements maximum

Le SCoT impose également la production de 5 % de logements aidés sur la période 2013-2033, soit la construction de 3 logements sociaux. Dans le cadre du PLU, cela correspond à une production de 2 logements de ce type. Il en est de même concernant la production dans l'existant (60 %) et celle en extension (40 %).

❖ **Utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant**

Suite à l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la municipalité a fait le choix de donner la priorité au principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres avant d'envisager des extensions modérées, toujours dans le but de limiter au maximum l'étalement urbain. Ainsi, l'analyse du tissu urbain existant basée sur les enveloppes définies par le SCoT fait apparaître un potentiel foncier minimum d'environ **43 logements, dont 7 en réhabilitation**.

La production de logements sera concentrée sur ces espaces, le SCoT autorisant par ailleurs une extension de 4 ha de ces espaces. Dans le cadre du PLU cela correspond à une extension maximale d'environ 1 ha dans la mesure où le PLU ne peut conduire à produire plus de 12 logements en extension (40 % maximum). **Cependant, avec l'objectif de lutter contre l'étalement urbain, le projet de PLU ne prévoit pas de zones d'extension de l'urbanisation par rapport aux périmètres du SCoT.**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre du PLU sont ceux fixés par les documents supra communaux. Le premier objectif consiste à augmenter la densité des espaces d'habitat de +10 %, conformément au SDRIF. En 2012, le référentiel du SDRIF estimait cette densité à 5,50 logements par hectare. Au terme du PLU cette densité est attendue à 6,05 logements par hectare.

Le second objectif fixe une densité minimale de 13 logements à l'hectare sur les secteurs d'extension, conformément au SCoT. Par rapport à l'existant (5,50 log/ha), cela correspond à une augmentation de la densité de 236 %.

❖ **Mettre à jour la réglementation**

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), datant de 1989.

Afin d'être conforme avec les nouvelles lois urbanistiques et environnementales mises en place depuis le début des années 2000, les règlements écrits et graphiques du PLU seront mis à jour. Par ailleurs, la compatibilité avec les documents supra communaux, en premier lieu le SCoT et le SDRIF, sera également assurée.

2.2 - Orientation n°2 : préserver l'économie et l'offre de services

❖ **Prévoir l'implantation d'équipements publics**

Villeconin est une petite commune disposant d'un certain nombre d'équipements publics (école maternelle et primaire, mairie...).

Pour accompagner la croissance démographique de la commune et maintenir le niveau de l'offre de services, des réserves foncières seront définies afin d'accueillir de futurs équipements publics ou agrandir ceux déjà existants.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT et du SDRIF.

❖ **Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie**

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme et dans le but d'anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie, les articles 15 et 16 des différentes zones urbaines du règlement intégreront des prescriptions particulières permettant d'atteindre cet objectif.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT et du SDRIF.

❖ **Préserver l'économie locale**

La commune possède quelques activités économiques sur son territoire. A ce titre, la municipalité souhaite affirmer la présence de la « micro zone économique » située le long de la RD 148.

Par ailleurs, les activités compatibles avec le voisinage d'habitation seront autorisées dans les différentes zones urbaines du règlement et celui-ci sera élaboré de manière à faciliter leur implantation, afin de favoriser la mixité fonctionnelle, conformément aux prescriptions du SCoT.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT et du SDRIF.

❖ **Valoriser l'agriculture**

Sur le territoire communal, l'agriculture est caractérisée par une vallée et un plateau céréalier.

Depuis 1988, l'agriculture est en perte de vitesse sur la commune. Par ailleurs, l'étalement urbain observé sur la commune depuis les années 70-80 s'est réalisé principalement au détriment des espaces agricoles.

Afin de réduire la consommation de terre agricole et ainsi pérenniser les exploitations en place, le choix des secteurs à urbaniser sera réalisé en essayant au maximum de préserver les terres agricoles. Les élus ont fait le choix de définir des secteurs agricoles constructibles (A) sur les plateaux et sur quelques secteurs du fond de vallée. **Ainsi, une grande partie de la vallée de la Renarde fait l'objet d'un zonage inconstructible (Ap) afin de protéger les paysages et maintenir l'outil agricole en place.**

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT, du SDRIF et du SRCE.

2.3 - Orientation n°3 : préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels

❖ **Identifier et préserver la trame verte et bleue**

Afin de protéger l'environnement et les paysages, les trames vertes et bleues seront identifiées et protégées par un règlement adapté.

Les zones de transitions entre les boisements et les secteurs de grandes cultures sont particulièrement sensibles, le règlement du PLU protégera les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares par des prescriptions particulières, conformément aux documents supra communaux.

Les principaux espaces naturels inventoriés (ZNIEFF de type I et II, ENS) sur la commune concernent les massifs boisés. La commune a fait le choix de préserver ces secteurs par un zonage et un classement adaptés, interdisant toutes constructions neuves.

Au final, les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune seront protégés, car localisés au sein de la trame verte et bleue. De plus, des zones agricoles inconstructibles (Ap) seront mises en place au niveau de la vallée de la Renarde et sur les coteaux agricoles pour des raisons de protection du paysage.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT, du SDRIF, du SRCE, du SDAGE et du SAGE.

❖ **Préserver les paysages**

Cet objectif permet d'assurer la protection et la valorisation de la diversité patrimoniale paysagère et naturelle qui existe sur la commune et qui est garante de l'affirmation de son identité.

Le paysage de la commune est fortement marqué par la vallée de la Renarde. De ce fait, de nombreuses fenêtres visuelles permettent de découvrir les ondulations du territoire communal ou toute variation ponctuelle dans l'ensemble paysager est fortement perçue. Le bois et les espaces agricoles apparaissent bien en évidence et dominent une grande partie du territoire.

Ces grands paysages sont complétés par la présence de petits boisements et d'arbres isolés qui cloisonnent les vues.

Pour préserver les éléments marquants du paysage, plusieurs orientations ont ainsi été retenues :

- les cônes de vue identifiés qui offrent des échappées visuelles de grande qualité seront préservés ;
- le caractère rural des plateaux sera préservé ;
- les crêtes et les versants seront protégés de toute urbanisation ;
- l'ensemble des boisements situés en rupture de pente, qui assure une transition entre plateaux et coteaux sera conservé en l'état.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT, du SDRIF, du SRCE et du SDAGE.

❖ **Maintenir les chemins ruraux et assurer la sécurité routière**

La commune dispose de chemins de randonnée reconnus au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Afin de réduire les déplacements motorisés et de permettre à la population de profiter du cadre paysager communal, les élus veulent maintenir les chemins ruraux existants. Le fait de densifier les espaces bâtis existants permettra également de limiter les déplacements automobiles.

La commune étant traversée par de nombreuses routes départementales, les sorties sur ces dernières devront être encadrées. Ainsi, le règlement imposera des prescriptions particulières permettant de sécuriser les flux de circulation.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT, du PDUIF et du SRCAE.

❖ Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles

Afin de préserver et valoriser le patrimoine, les bâtiments agricoles pourront faire l'objet de réhabilitation et de changement de destination (habitat et/ou activités artisanales et/ou tourisme et/ou commerce).

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT.

❖ Préserver et permettre la mutation des grands domaines

Les deux domaines recensés sur le territoire communal font partie intégrante du patrimoine local et doivent être valorisés. De ce fait, les élus ont fait le choix de préserver le patrimoine bâti et naturel. Ainsi, les parcs seront protégés de l'urbanisation et les bâtiments auront une possibilité de changement de destination tout en respectant l'architecture initiale.

Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCoT.

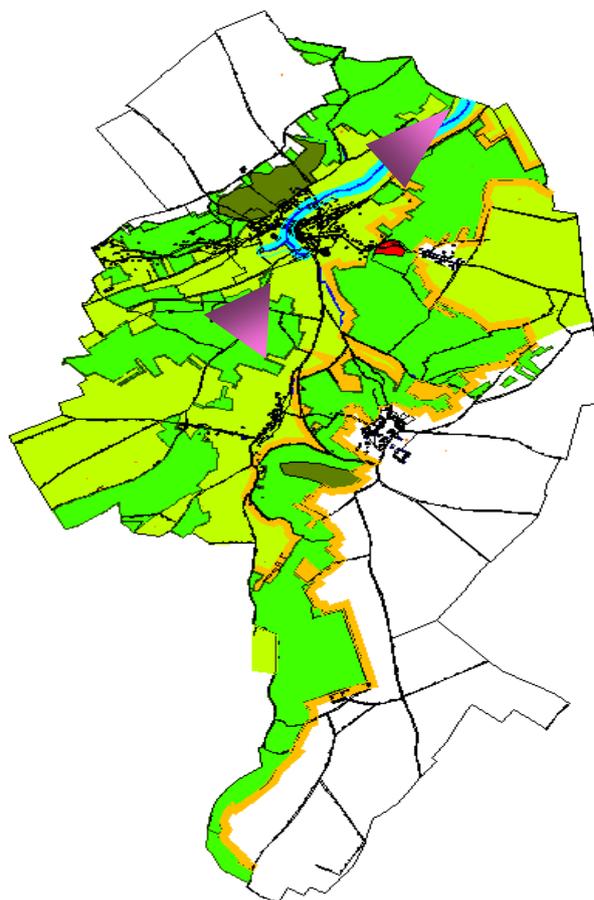
❖ Prendre en compte les risques naturels

Pour assurer une meilleure protection des biens et des personnes, la commune a fait le choix :

- de réglementer les usages de l'eau (principalement pluviale) afin de ne pas aggraver les risques d'inondation et de ruissellement ;
- d'identifier et de proscrire l'urbanisation sur l'ancienne carrière souterraine ;
- d'informer sur le risque de mouvement de terrain en annexant un guide spécifique au PLU pour la construction neuve.

Cet objectif est compatible avec les orientations du SRCAE et les dispositions du SDAGE.

Carte de synthèse



2.4 - Les motifs de la délimitation des zones

❖ Les zones du PLU

Les enjeux majeurs pour le PLU de Villeconin consistent à préserver les milieux naturels du développement urbain et donc de développer et densifier les tissus urbanisés du bourg et des hameaux.

La commune étant fortement contrainte par le site classé, il s'agit donc de développer des secteurs présentant le moins d'enjeux agricoles, paysagers et de risques naturels. Les choix de développement se portent donc sur la densification des tissus urbains existants délimités par le SCoT.

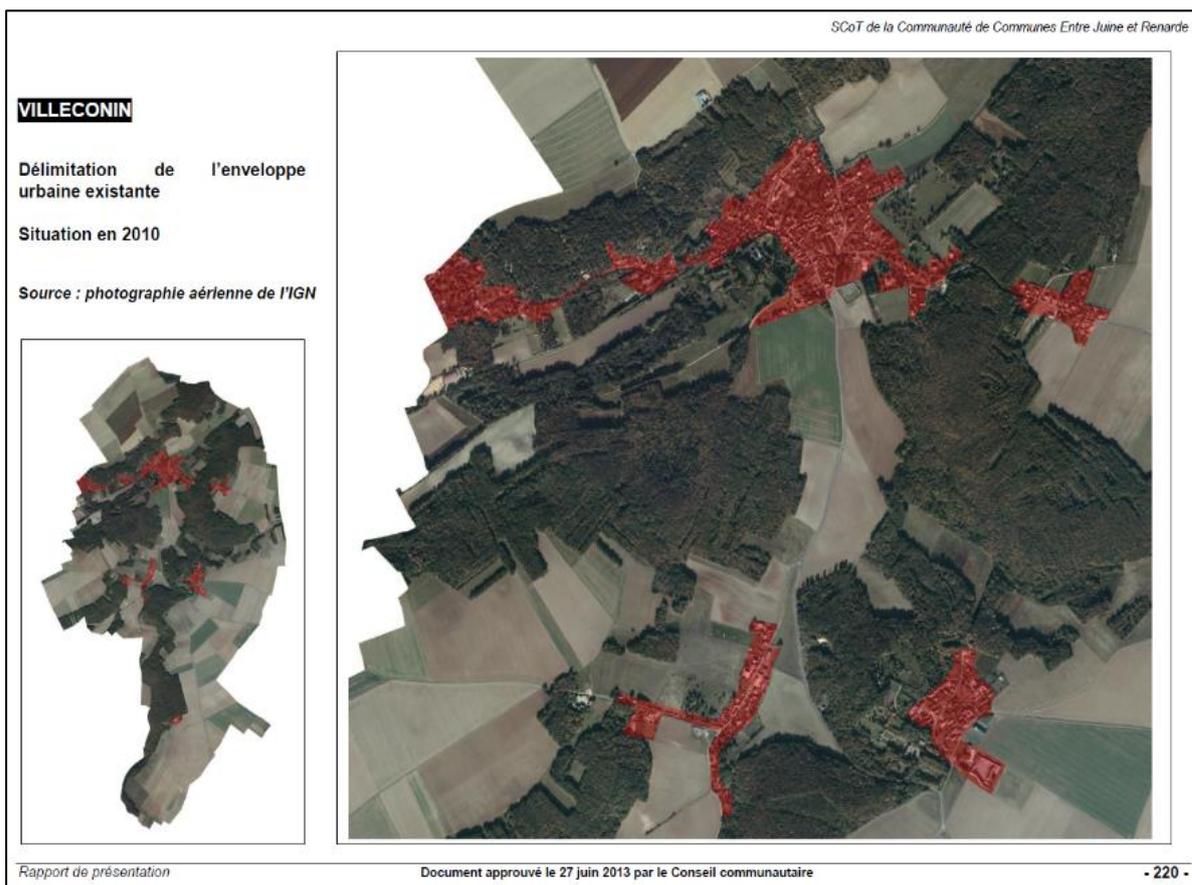
Les choix retenus résultent d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur la commune. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, plusieurs zones/secteurs ont été délimitées :

- 3 zones au regard des formes et fonctions urbaines : U, Up et Ux.
- 5 zones au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : A, Ae, Am, Ap et N.
- Les zones de protection des lisières du massif boisé de plus de 100 ha conformément aux documents supracommunaux.
- Des secteurs et bâtiments soumis à permis de démolir/à des mesures de protection en vue de la valorisation et de la protection du patrimoine.
- Des bâtiments pouvant changer de destination toujours dans le but de conserver et valoriser le patrimoine bâti ancien.
- Des secteurs de mixité sociale ou en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la production de logements sociaux conformément aux documents supracommunaux.
- Un secteur pour assurer la préservation de la continuité écologique de la Renarde conformément aux documents supracommunaux.
- Des emplacements réservés afin de répondre au besoin de la population en termes d'équipements collectifs.

❖ Traduction du PADD dans le zonage

<i>Orientations du PADD</i>	<i>Traduction dans le zonage</i>
<i>Promouvoir un développement modéré au « fil de l'eau »</i>	Mobilisation des espaces libres au sein des espaces déjà urbanisés délimités par le ScoT pour répondre au besoin en logement.
<i>Utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant</i>	Les zones urbaines ne présentent pas d'extension par rapport aux délimitations fixées par le SCoT.
<i>Mettre à jour la réglementation</i>	Les différentes zones/secteurs du PLU respectent la réglementation en vigueur à la date de l'arrêt du projet.
<i>Prévoir l'implantation d'équipements publics</i>	Délimitation de zones d'équipements publics (Up) et mise en place d'emplacements réservés (pour l'acquisition foncière des parcelles).
<i>Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie</i>	Sans objet pour le zonage (voir règlement, articles 15 et 16 des zones U).
<i>Préserver l'économie locale</i>	Délimitation d'une zone Ux pour affirmer et permettre le développement de la petite zone artisanale.
<i>Valoriser l'agriculture</i>	Intégration de l'ensemble des îlots PAC en zone agricole (A, Ae, Am ou Ap).
<i>Identifier la trame verte et bleue et protéger les espaces sensibles</i>	Les trames vertes et bleues sont classées en zone naturelle. Il en est de même concernant les divers inventaires écologiques (ZNIEFF, ENS). Plus spécifiquement, les boisements font l'objet d'un classement en EBC visant à assurer leur protection. La continuité écologique de la Renarde est assurée par une identification au titre de l'article L151-23 du CU.
<i>Préserver les paysages</i>	Les sites présentant un intérêt paysager particulier sont classés en zone inconstructible Ap ou N en fonction de la nature de l'occupation du sol.
<i>Maintenir les chemins ruraux et assurer la sécurité routière</i>	Les zones constructibles sont délimitées avec le souci de ne pas rompre la continuité des chemins ruraux.
<i>Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles</i>	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage.
<i>Préserver et permettre la mutation des grands domaines</i>	Les parcs des grands domaines sont classés en zone inconstructible (A ou N en fonction de la nature d'occupation du sol). Certains bâtiments sont identifiés pour autoriser le changement de destination ou pour assurer leur protection.
<i>Prendre en compte les risques naturels</i>	Les secteurs présentant un risque particulier (inondation, ruissellement et effondrement) sont classés en zone Ap et N interdisant les nouvelles constructions.

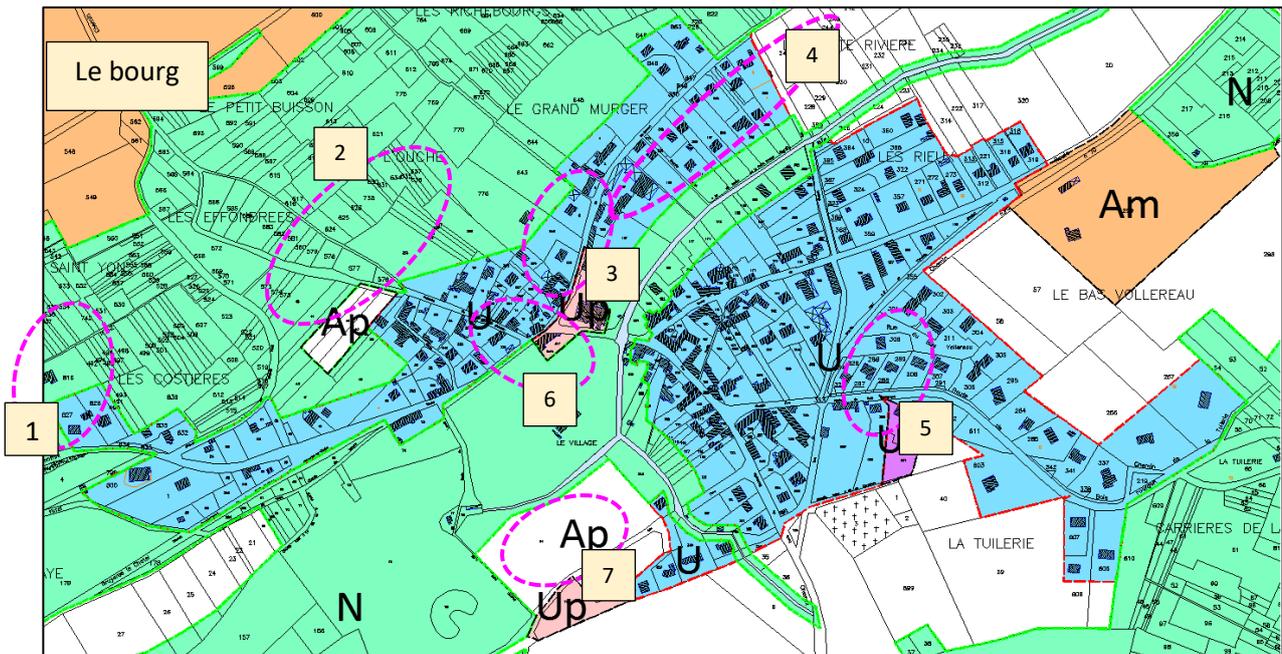
La délimitation des zones



❖ Les zones urbaines (U)

Le zonage U s'appuie sur la délimitation de l'enveloppe urbaine existante définie par le SCoT qui comprend le bourg et les hameaux de la commune. Il prend également en compte les périmètres du site classé de la vallée de la Renarde, des ZNIEFF, des ENS du CD91, des espaces boisés et agricoles et des continuités écologiques notamment celle de la Renarde.

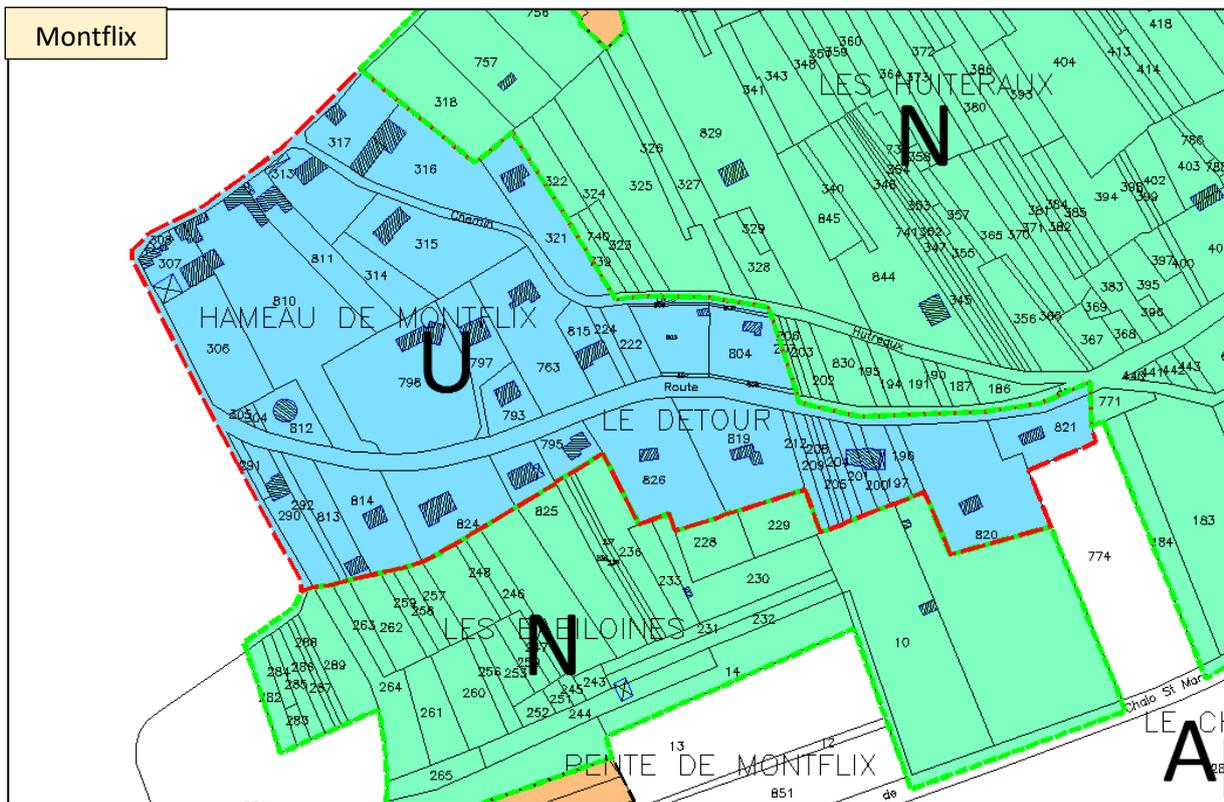
Les hameaux de la Commune.



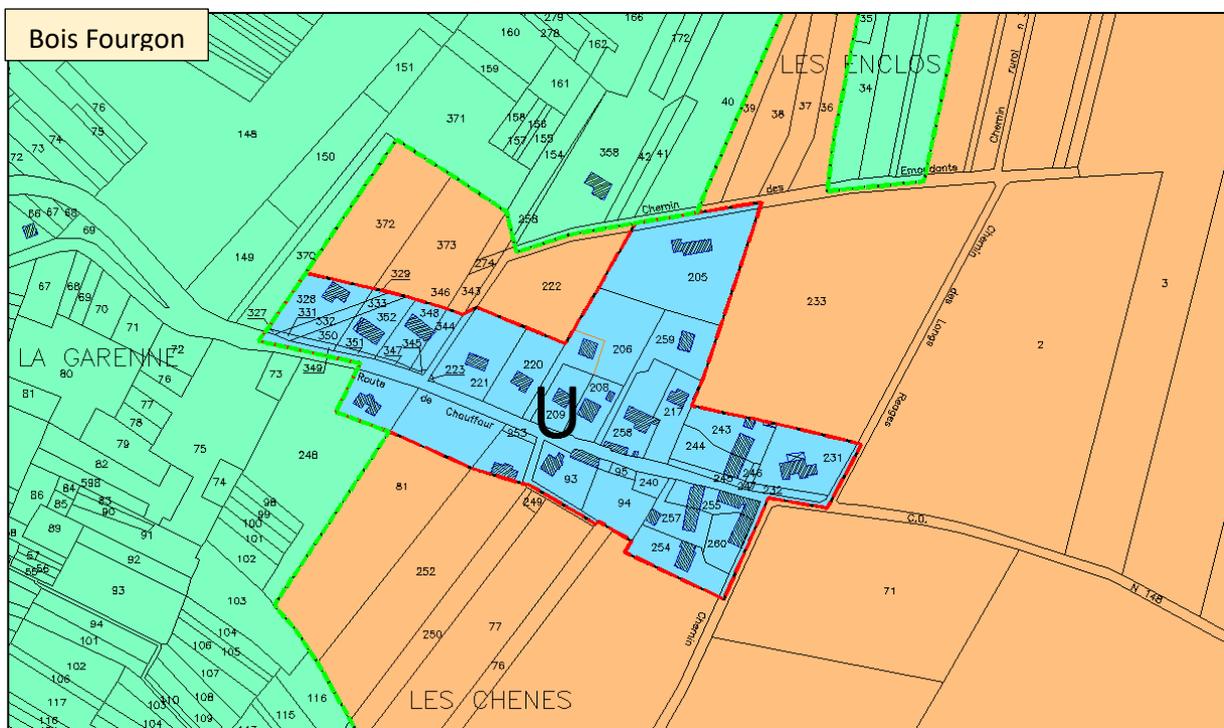
- 1- Conformément au SCoT et au SDRIF, les élus ont fait le choix de stopper l'urbanisation entre le bourg et le hameau de Montfrix (conserver la rupture d'urbanisation) afin de stopper le mitage des espaces boisés sur ce secteur et assurer la continuité écologique de cet espace.
- 2- Le PLU affirme les limites de la zone urbaine et de l'entrée de ville de ce secteur en classant les parcelles en zone naturelle/agricole protégée. Sur ce secteur, le périmètre de la ZNIEFF est pris en compte et la continuité écologique du boisement.
- 3- Les équipements publics (mairie, église et école) ont été classés en zone Up afin d'affirmer la vocation de ces espaces en autorisant que les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- 4- Conformément aux objectifs du PADD, la continuité de la Renarde est préservée. Les parcelles riveraines du cours d'eau sont classées en zone naturelle sur une bande variant de 7 à 27 mètres de part et d'autre des berges, complétée par une identification au titre de l'article L151-23 du CU sur une bande de 7 mètres de part et d'autre des berges également. Ces deux zonages sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune.
- 5- Présence d'une activité qui fait l'objet d'un zonage spécifique Ux. L'objectif est d'interdire le changement de destination des constructions pour de l'habitation.
- 6- Présence d'ENS, d'un parc et de bâtiments remarquables à protéger, ce secteur est par ailleurs en dehors des enveloppes du SCoT.
- 7- Espace communal envisagé pour le développement des équipements publics ou d'intérêt collectifs.



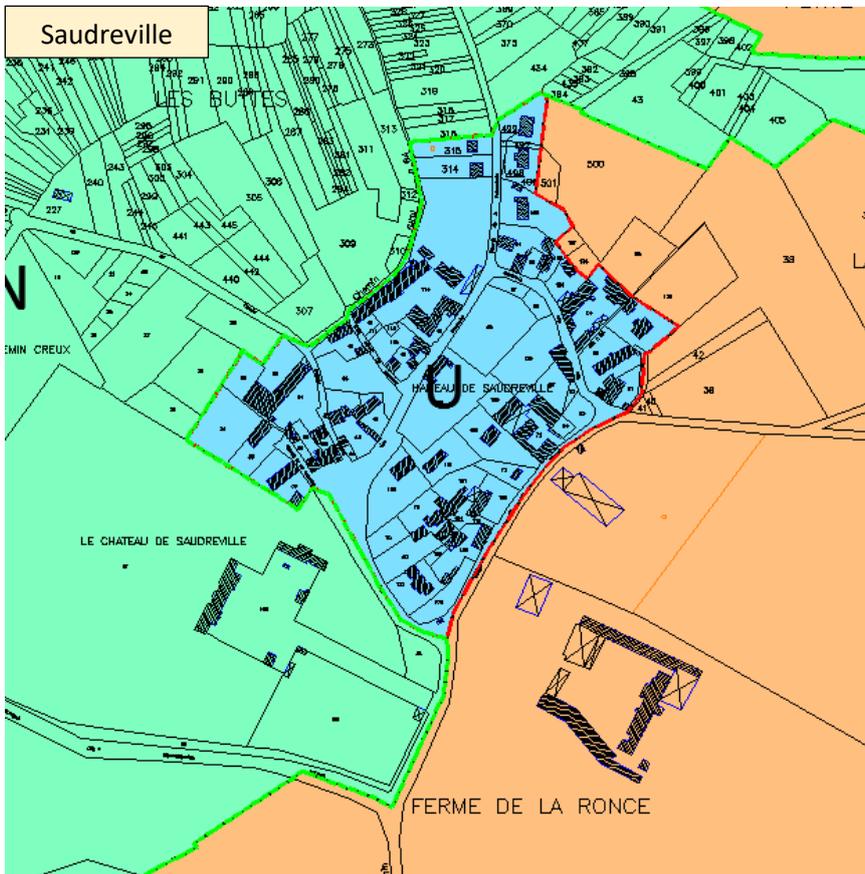
Entrée du bourg



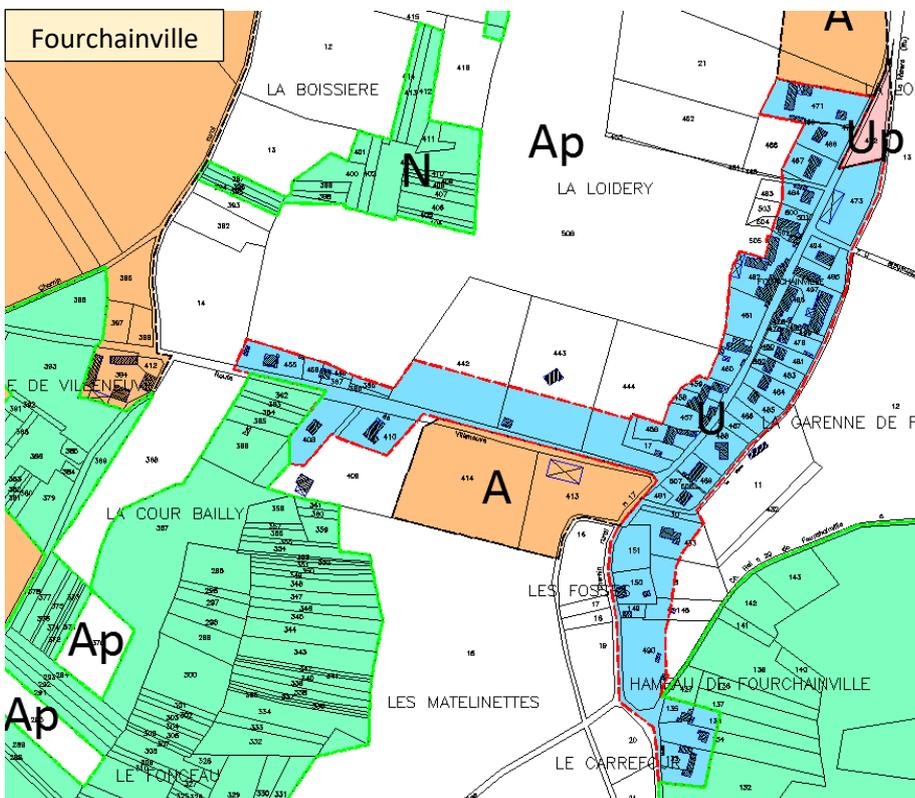
La zone urbaine est basée sur l'enveloppe du SCoT et délimitée au plus des constructions existantes pour stopper l'étalement urbain et préserver la continuité écologique du boisement. Les constructions isolées ne sont pas intégrées à la zone U.



La zone urbaine est basée sur l'enveloppe du SCoT et délimitée au plus des constructions existantes pour stopper l'étalement urbain.



La zone urbaine est basée sur l'enveloppe du SCoT et délimitée au plus des constructions existantes pour stopper l'étalement urbain. La ferme de la Ronce et le château de Saudreville n'ont pas été intégrés à la zone U pour ne pas consommer d'espace agricole/naturelle et protéger ces éléments bâtis remarquables.



La zone urbaine de Fourchainville est basée sur l'enveloppe du SCoT et délimitée au plus des constructions existantes pour stopper l'étalement urbain. Les bâtiments agricoles sont intégrés en zone A. Les constructions isolées ne sont pas intégrées à la zone U. La zone Up est délimitée pour améliorer la défense incendie et la circulation des transports en commun.

La délimitation de la zone U permet de répondre aux objectifs du SCoT/PADD pour la production de logement (nombre, mixité, répartition) et la limitation de la consommation d'espace. Les zones U ne prévoient pas d'extension par rapport aux enveloppes du SCoT.

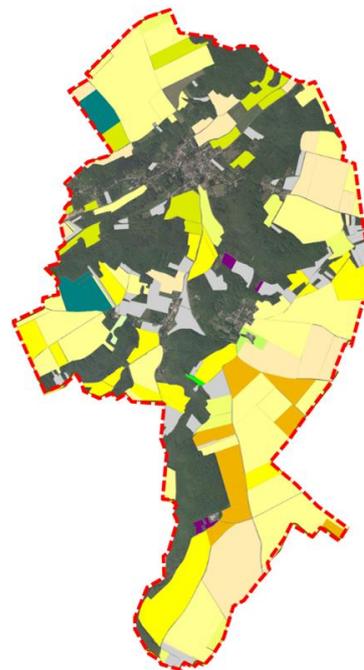
❖ **Les zones agricoles (A) et naturelles (N) :**

Les zones agricoles sont délimitées sur la base des îlots PAC 2012. Aucune consommation de ces espaces n'est à signaler dans le cadre du PLU.

Les zones agricoles incluses dans le périmètre du site classé/inscrit de la vallée de la Renarde font l'objet d'un zonage agricole protégé (Ap) qui interdit toute nouvelle construction, excepté pour le secteur Am, réservé au maraîchage, et le secteur Ae, pour les activités équestres. L'objectif est de préserver le site classé de la Vallée de la Renarde sans pour autant pénaliser les activités en place.

Le reste du territoire est classé en zone naturelle, ce qui comprend l'ensemble des boisements, l'ancienne zone de carrière, les ZNIEFF, la continuité de la Renarde, les ENS du CD91 et les zones humides de la DRIEE.

Les boisements font d'ailleurs l'objet d'un classement en espace boisé dans le but d'assurer leur préservation. Sur le massif boisé de plus de 100 ha, une bande de protection de 50 mètres est définie conformément au SDRIF.



Zone Ap

❖ Article L151-10 du CU

Plusieurs bâtiments non qualitatifs sont soumis à permis de démolir, l'objectif étant la valorisation des bâtiments restants (ancien corps de ferme).

❖ Article L151-12 du CU

Plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés comme pouvant changer de destination. L'objectif est de permettre la valorisation du patrimoine de la commune.

❖ Article L151-15 du CU

Plusieurs secteurs sont identifiés afin de réaliser l'objectif de mixité sociale, notamment en fixant des objectifs de production de logements sociaux. Conformément au SCoT et au PADD, le règlement du PLU prévoit la création de 2 logements sociaux minimum.

❖ Article L151-19 du CU

Plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés et protégés. L'objectif est de conserver les éléments faisant l'identité de la commune.

❖ Article L151-23 du CU

Une bande de 7 mètres de part et d'autre des berges de la Renarde est identifiée dans le but de préserver la continuité écologique du cours d'eau.

❖ Article L151-42 du CU

Cinq emplacements sont réservés pour la création d'équipements publics :

- 1 et 2, prairie humide à protéger, création d'une aire de loisirs (écologie) ;
- 3, valorisation de l'entrée de ville (paysage) ;
- 4 et 5, agrandissement du cimetière.

❖ Superficie des zones définies ci-dessus

Zone	Superficie
U	44,09 ha
Up	0,72 ha
Ux	0,26 ha
A	738,75 ha
Ae	1,37 ha
Am	2,64 ha
Ap	203,43 ha
N	473,98 ha
Total	1465,24 ha

2.5 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Rappel réglementaire.

Les P.L.U. peuvent comporter des Orientations d'Aménagement relatives à certains secteurs du territoire communal à mettre en valeur, réhabiliter ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune de manière plus précise que le PADD sur des quartiers ou des secteurs.

Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles. Elles peuvent également définir des actions et opérations à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs poursuivis, sous forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles constituent une déclinaison spatialement cohérente du P.A.D.D., uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.

Les travaux, constructions, plantations, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites en conformité avec le règlement du P.L.U. et en compatibilité avec les orientations d'aménagement retenues pour le secteur.

*Article L151-6 du Code de l'urbanisme
Crée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17.

Ces OAP précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui connaîtront un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU.

OAP 1 : hameau de Montfrix

Cette orientation porte sur la reconversion des fonds de jardin de la zone centrale du hameau de Montfrix. La zone représente une surface d'environ 6 300 m². Il s'agit d'un secteur offrant une réelle opportunité de construire, sans impacter de terres agricoles. Cette zone U est bordée par la route de Montfrix (RD 148).

La desserte de la zone se fera uniquement depuis la RD 148 avec une entrée et une sortie commune. Une aire de retournement devra être prévue permettant une meilleure gestion des flux de circulation et des services (ramassage des ordures ménagères...) et favorisant la densification.

8 logements maximum sont autorisés sur la zone afin de maintenir le caractère rural et aéré du secteur. Cela correspond à une densité de 13 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCoT.

L'orientation prévoit également la mise en place d'un espace public, de places de stationnement et d'un traitement paysager. A ce titre, les arbres ceinturant la zone seront préservés afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

OAP 2 : hameau de Saudreville

Cette orientation porte sur la reconversion d'un ancien corps de ferme qui a perdu sa vocation agricole et est situé au cœur du tissu urbain du hameau. Il s'agit d'un secteur offrant une réelle opportunité de produire des logements, sans étalement urbain.

L'orientation demande la réalisation de 3 logements maximum dont un logement social au terme du PLU (2023).

L'orientation vise également à prévoir la réalisation de places de stationnement et d'aménager l'espace central comme un jardin végétalisé.

OAP 3 : hameau de Saudreville

Cette orientation porte également sur la reconversion d'un ancien corps de ferme qui a perdu sa vocation agricole et est situé au cœur du hameau. De plus, une zone de développement pavillonnaire a été intégrée dans cette orientation afin d'optimiser le foncier existant.

L'orientation demande la réalisation de 5 logements maximum dans les bâtiments devant faire l'objet d'une réhabilitation, avec une typologie de logements également orientée vers la production de petite surface (2 constructions individuelles groupées), conformément au SCoT. De plus, l'OAP impose la réalisation de deux logements sociaux sur ces réhabilitations. Dans la zone de développement pavillonnaire une densité de 13 logements à l'hectare est demandée, soit la production d'au moins 3 logements.

L'orientation vise également à réduire la place de la voiture en donnant la priorité aux piétons et vélos (création de cheminements doux...).

En plus de préserver les principales caractéristiques architecturales de la ferme, l'orientation va permettre la mise en valeur de l'espace central et d'une partie de la zone en friche attenante.

OAP 4 : ensemble des zones urbaines

Les élus ont fait le choix de mettre en place une orientation générale sur l'ensemble des zones urbaines. Cette dernière impose une densité minimale de 13 logements à l'hectare sur les parcelles et tènements fonciers supérieurs à 3000 m². L'objectif est d'optimiser le foncier disponible et de permettre la densification des différents tissus urbains de la commune.

2.6 - Le règlement et ses explications

❖ Les zones urbaines

Article	Justifications
1	<p>Zone U :</p> <p>⇒ Cet article vise à interdire les principales occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation d’habitat de la zone urbaine et qui dénaturerait les paysages urbains.</p> <p>Zone Up :</p> <p>⇒ De par la nature même de la zone et de l’utilisation qui en est faite, toutes les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont logiquement interdites.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ Cet article vise à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation d’habitat de la zone urbaine avoisinante.</p>
2	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Le premier point permet d’assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du PLU pour les constructions édifiées légalement sous le régime du POS.</p> <p>Zone U :</p> <p>⇒ La seconde disposition réglementaire permet de s’assurer de la bonne prise en compte des orientations d’aménagement et de programmation dans les projets d’urbanisme.</p> <p>⇒ Le troisième point permet la valorisation de certain bâtiment remarquable.</p> <p>⇒ Le quatrième point assure la réalisation des objectifs du PADD (et du SCoT).</p> <p>⇒ Le cinquième point vient compléter les dispositions de l’article U1 en fixant les conditions d’implantation de certaines activités économiques afin d’en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.</p> <p>⇒ Le sixième point complète les dispositions de l’article U1 en fixant les conditions d’implantation de certaines activités économiques à risque.</p> <p>⇒ Le dernier point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique du sol.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ Le deuxième point vient compléter les dispositions de l’article Ux1 en fixant les conditions d’implantation de certaines activités économiques afin d’en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone urbaine avoisinante.</p> <p>⇒ Le troisième point vise à favoriser l’implantation d’activités en autorisant l’habitation. Cela permet également d’assurer la présence permanente de personnes pour la sécurité des lieux.</p> <p>⇒ Le dernier point encadre les dépôts pour ne pas nuire aux paysages urbains.</p>
3	<p>Zone U et Ux :</p> <p>⇒ Le premier point rend obligatoire l’accès d’un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d’en assurer l’accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie.</p> <p>⇒ Le second et sixième point permettent d’assurer la sécurité des usagers de la route.</p> <p>⇒ Les troisième et quatrième dispositions, d’ordre général, constituent un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d’apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d’urbanisme.</p> <p>⇒ Le cinquième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains.</p> <p>⇒ Le dernier point vient en complément du second et sixième point et tend à encadrer la circulation automobile dans les projets d’urbanisme. Cela permet de garantir la sécurité des biens et des personnes et facilite le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Zone Up :</p> <p>⇒ Les deux points, d’ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur.</p>

Article	Justifications
4	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Les deux premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>Eaux potables :</p> <p>⇒ Les quatre premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>⇒ Le dernier point permet de réduire les risques de pollution du réseau public de distribution de l'eau.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>⇒ Les prescriptions font références aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>⇒ Le dernier point permet de réduire les risques de pollution du milieu naturel.</p> <p>Sur les eaux pluviales :</p> <p>⇒ Les prescriptions correspondent à la traduction des orientations du SDAGE. Elles permettent de réduire les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique de la Renarde.</p> <p>Sur l'électricité :</p> <p>⇒ Cette disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.</p>
5	<p><i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i></p>
6	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Le recul minimum de 3 ou 5 mètres vise à encadrer le stationnement des véhicules (en dehors des voies ouvertes à la circulation publique).</p>
7	<p>Zone U et Up :</p> <p>⇒ L'objectif de cet article est de favoriser la densification. Il permet cependant, de limiter les vis-à-vis sources de conflit et de préserver un accès aux fonds de parcelles pour faciliter l'entretien et une éventuelle division parcellaire. Cet article est cohérent avec l'article U3 pour la largeur des accès.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ Cet article permet de tenir compte des bâtiments existants en limite séparative.</p>
8	<p>Zone U :</p> <p>⇒ Les règles fixées ont pour but de limiter la création de copropriété en favorisant la division parcellaire. Cela permet également d'éviter les conflits de voisinage.</p>
9	<p>Zone U :</p> <p>⇒ Cet article vise à limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre la gestion des eaux de pluies à la parcelle, limiter le ruissellement urbain et la pollution et le lessivage de la Renarde.</p>
10	<p>Zone U :</p> <p>⇒ Cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ Permet de favoriser l'activité en majorant de 1 mètre la hauteur des constructions. Cela garantit par ailleurs, la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant.</p>
11	<p>Zone U :</p> <p>⇒ Les deux points, d'ordre général, constituent un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant.</p> <p>Sur la forme des toitures :</p> <p>⇒ La première prescription vise à garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant par le respect des pentes existantes.</p> <p>⇒ La seconde disposition permet de limiter les conflits de voisinage et l'occupation du domaine public.</p> <p>Sur la couverture des toitures :</p> <p>⇒ Les premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant.</p>

Article	Justifications
	<p>⇒ La dernière disposition vise à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</p> <p>Sur les parements extérieurs :</p> <p>⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien.</p> <p>⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant.</p> <p>Sur les ouvertures :</p> <p>⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant.</p> <p>Sur les clôtures :</p> <p>⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant, notamment en recréant un alignement de voie par un mur de clôture.</p> <p>Divers :</p> <p>⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant.</p> <p>⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. Volontairement souple, les règles permettent de favoriser l'activité.</p>
12	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Cet article est conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme et du PDUIF.</p>
13	<p>Zone U et Ux :</p> <p>⇒ Le premier point, en cohérence avec les dispositions de l'article U4 sur la gestion des eaux pluviales et U9 sur l'emprise au sol des constructions, ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique de la Renarde en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>⇒ Les espaces libres doivent être paysagers afin de mettre en valeur les zones urbaines et éviter les friches.</p> <p>⇒ Pour que le PLU soit compatible avec les dispositions du SRCE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.</p> <p>⇒ Le troisième point fait référence aux dispositions légales en vigueur pour le classement en espace boisé.</p> <p>⇒ La liste des essences végétales est celle du SCoT.</p> <p>Zone Ux :</p> <p>⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. Volontairement plus souple que pour la zone U, les règles permettent de favoriser l'activité.</p>
14	<p><i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i></p>
15	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Cet article assure la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE.</p> <p>⇒ Les derniers points permettent de limiter les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.</p>
16	<p>Dans toutes les zones :</p>

Article	Justifications
	<p>⇒ La première disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'existant.</p> <p>Zone U et Ux :</p> <p>⇒ Le dernier point permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique, conformément au PADD.</p>

❖ Les zones agricoles :

Article	Justifications
1	<p><i>Conforme au Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Permet la prise en compte de la bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF.</i></p>
2	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du PLU pour les constructions édifiées légalement sous le régime du POS.</p> <p>⇒ Les deuxièmes et troisièmes points sont conformes aux articles L151-11 et L151-12 Code de l'urbanisme.</p> <p>Zone A :</p> <p>⇒ Le premier point permet d'encadrer les constructions et installations agricoles en imposant une superficie minimale par exploitation.</p> <p>⇒ Le second point permet d'éviter les abus concernant les constructions d'habitations.</p> <p>⇒ Le troisième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique du sol.</p> <p>⇒ Certains bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités et valoriser le patrimoine bâti remarquable.</p> <p>⇒ Le dernier point permet d'éviter la densification excessive des anciens corps de ferme des hameaux.</p> <p>Zone Ae :</p> <p>⇒ La disposition permet la prise en compte de l'existant.</p> <p>Zone Am :</p> <p>⇒ La disposition permet la prise en compte de l'existant.</p>
3	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Idem U3.</p>
4	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Idem U4.</p>
5	<p><i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i></p>
6	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Le recul demandé vise à faciliter l'accès des engins agricoles et limiter les facteurs accentogènes. Il permet d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).</p>
7	<p>Dans toutes les zones :</p> <p>⇒ Cet article vise à conserver un couloir suffisamment important entre les constructions à édifier et les limites séparatives pour des questions de salubrité, de circulation des engins agricoles et de défense incendie. Il permet d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).</p>

Article	Justifications
8	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le recul entre deux constructions vise à faciliter le déplacement des engins agricoles. ⇒ Le dernier point permet d'assurer l'intégration des annexes dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).
9	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet l'évolution des habitations existantes, mais limite les possibilités d'implantation pour assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).
10	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).
11	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU).
12	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article est conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme et du PDUIF.
13	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'éviter les friches et la bonne insertion des abords des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (conforme au L151-12 du CU). ⇒ Pour que le PLU soit compatible avec les dispositions du SRCE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. ⇒ Le troisième point fait référence aux dispositions légales en vigueur pour le classement en espace boisé. ⇒ La liste des essences végétales est celle du SCoT.
14	<i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i>
15	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Idem U15.
16	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Idem U16.

❖ **Les zones naturelles :**

Article	Justifications
1	<p><i>Conforme au Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Permet la prise en compte de la bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF.</i></p> <p><i>Permet d'assurer la continuité écologique de la Renarde.</i></p>
2	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du PLU pour les constructions édifiées légalement sous le régime du POS. ⇒ Les deuxièmes et troisièmes points sont conformes aux articles L151-11 et L151-12 Code de l'urbanisme.

Article	Justifications
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le quatrième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique du sol. ⇒ Certains bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités et valoriser le patrimoine bâti remarquable.
3	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Idem Up3.
4	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Idem U4.
5	<p><i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i></p>
6	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le recul demandé vise à faciliter l'accès des véhicules aux propriétés et limiter les facteurs accentogènes. Il permet d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
7	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article vise à conserver un couloir suffisamment important entre les constructions à édifier et les limites séparatives pour des questions de salubrité, de circulation des engins agricoles et de défense incendie. Il permet d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
8	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet d'assurer l'intégration des annexes dans l'environnement et le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
9	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet l'évolution des habitations existantes, mais limite les possibilités d'implantation pour assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
10	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
11	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article permet d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU).
12	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cet article est conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme et du PDUIF.
13	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'éviter les friches et la bonne insertion des abords des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone (conforme au L151-12 du CU). ⇒ Pour que le PLU soit compatible avec les dispositions du SRCE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. ⇒ Le troisième point fait référence aux dispositions légales en vigueur pour le classement en espace boisé. ⇒ La liste des essences végétales est celle du SCoT.
14	<p><i>Sans objet, conformément au code de l'urbanisme.</i></p>
15	<p>Dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permet d'assurer la continuité écologique de la Renarde.

Article	Justifications
	<p>⇒ Permet d'assurer la préservation des zones humides.</p> <p>⇒ Pour les deux derniers points, Idem U15.</p>
16	<i>Non réglementé.</i>

2.7 - Les documents supra-communaux qui s'appliquent

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin est soumis aux prescriptions de plusieurs documents supra-communaux dans une mesure de compatibilité ou de prise en compte :

Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le schéma directeur a été adopté par délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Les pièces 03, 03b et 03c intitulées « Orientations réglementaires et cadre de destination générale des différentes parties du territoire » regroupent l'ensemble des dispositions normatives s'imposant aux PLU. Elles ont été définies au regard des dispositions que le SDRIF doit respecter, notamment selon la hiérarchie des normes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Par délibération du 27 juin 2013, le conseil communautaire a décidé d'approuver le SCoT. Conformément à la loi ENE, le SCoT a remplacé le schéma directeur local du canton d'Etréchy dont les principaux axes sont les suivants :

- préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement
- organiser un développement urbain respectueux du territoire
- renforcer l'attractivité du territoire.

En termes de développement urbain, le SCoT classe la commune de Villeconin comme «Village » et lui assigne un objectif de production de logements de 3 unités par an, soit 60 logements sur 20 ans. Un objectif de 3 logements aidés est assigné à la commune.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Ce document-cadre prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 ainsi que les éléments pertinents des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les objectifs visés au IV de l'article L.212-1, à savoir les objectifs

de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (Article L.211-1 du Code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté à une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être plus concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précise les actions (moyens techniques, réglementaires et financiers) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette (SAGE)

Le village de Villeconin est situé dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006. Les axes les plus importants pour la compatibilité avec le SAGE sont les suivants :

- conservation et développement des bandes enherbées le long des cours d'eau ;
- prise en compte des zones potentielles de crues ;
- gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Ce document est entré en phase de révision en 2010 afin d'être mis en compatibilité avec le SDAGE.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Le PDUIF est actuellement en cours de révision. Il a fait l'objet d'un arrêt par le conseil régional par délibération du 16 février 2012 et soumis à l'enquête publique du 15 avril au 18 mai 2013.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE)

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il définit trois grandes priorités régionales pour 2020, le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier. Il a été approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France (PPA), couvrant la période 2005-2010, a été adopté en 2006, il a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle. Cependant, des dépassements récurrents des valeurs limites sont observés. Le PPA révisé a été approuvé le 25 mars 2013 et a pour but de renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. À ce titre, une zone sensible pour la qualité de l'air a été définie, dont Villeconin ne fait pas partie.

Le Schéma Départemental des Carrières (SDCa)

Par les différents thèmes qu'il aborde, le Schéma Départemental des Carrières doit permettre de situer les enjeux et les contraintes associées aux projets de carrières. Ces éléments d'information sont autant de données qui peuvent être prises en compte par les pouvoirs publics, les élus, les industriels, les riverains et les associations de l'environnement, plus généralement toute personne intervenant dans le processus conduisant à l'autorisation ou au refus d'exploiter une carrière, depuis le choix du site jusqu'à la signature de l'arrêté préfectoral.

En outre, le schéma formule certaines orientations, par exemple en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

Le schéma des carrières est donc un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et éclaire les choix effectués.

Le SDCa classe la commune de Villeconin en zone 1 sur une grande partie de son territoire, il s'agit d'une zone bénéficiant d'une protection juridique forte au titre de l'environnement. Le sud de la commune est classé en zone 2 : il s'agit d'une zone n'incluant que des contraintes faibles ou l'exploitation de carrière est possible sous réserve d'étude relative aux contraintes.

2.8 - Commentaire du Commissaire enquêteur.

Ce projet de PLU respecte donc les conditions sus mentionnées et les documents supra-communaux, des tableaux comparatifs sont joints dans le rapport de présentation et un autre avec des indicateurs pour le suivi.

Une grande partie du territoire communal dont le centre bourg est enclavé en zone de protection et en site classé. La Commune est donc relativement limitée dans son développement, le PLU ne prévoit pas de zones d'extension de l'urbanisation, elle a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et un souci de garder son « cachet » et son caractère architectural.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre du PLU sont ceux fixés par les documents supra-communaux.

*La commune profite de cette procédure pour corriger et ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur **compréhension** ainsi que leur **application** et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement dont notamment de bâtiments existants.*

Il y a une démarche pédagogique pour faciliter la compréhension des mesures qui s'appliqueront une fois ce projet adopté définitivement.



3 - PRESENTATION DE LA COMMUNE.

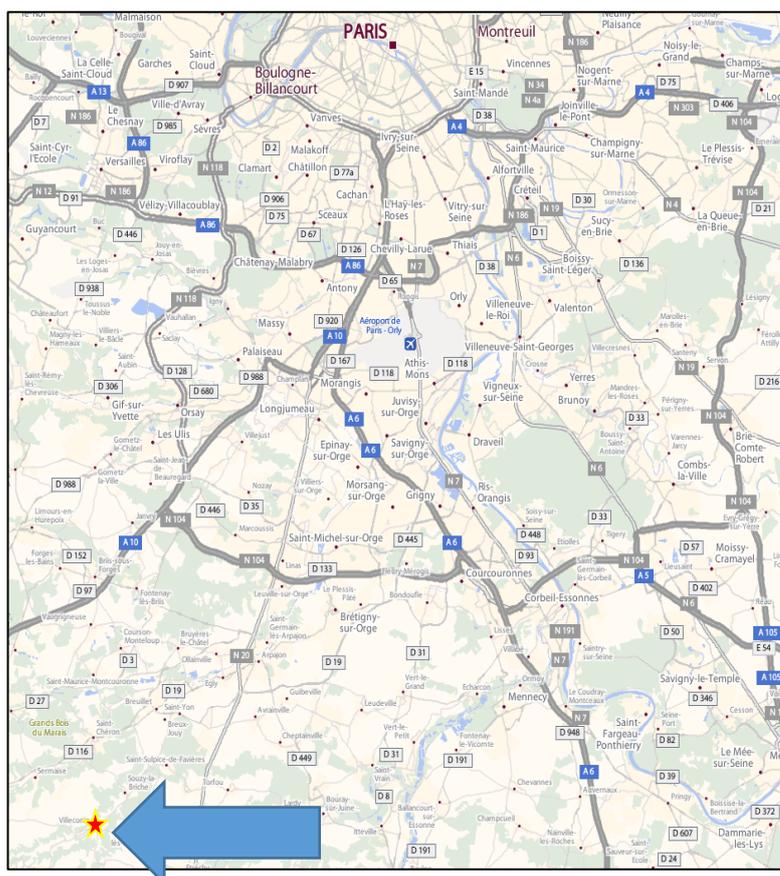
3.1 - Contexte territorial.

La commune de Villeconin est située en Ile-de-France, au centre du département de l'Essonne. Elle se trouve à environ 40 kilomètres de la capitale, 15 km d'Etampes et 28 km d'Evry. La commune est limitrophe à Chauffour-les-Etréchy, Etréchy, Souzy -la-Briche, Sermaise, Boissy-le-Sec et Brières-les-Scellés.

Le territoire communal est traversé par la RD 82, RD 207 et la RD 148. La présence de ces voies constitue les principaux axes de communication de la commune.

Villeconin, avec une superficie de 1445 hectares et une population municipale de 725 habitants (INSEE 2009), a une densité de population de 51 habitants/km².

La commune appartient au canton de Dourdan qui regroupe 28 communes. La commune fait partie de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde depuis 2005, laquelle est composée de 13 communes.



Ce territoire fait partie de la région Ile de France et à ce titre est soumis aux dispositions du schéma directeur de la région Ile de France 2030 (SDRIF) dont les objectifs principaux sont :

- croissance maîtrisée, notamment au plan démographique,
- développement solidaire avec le bassin parisien,
- ambition européenne et mondiale nécessaire à l'ensemble de la nation.

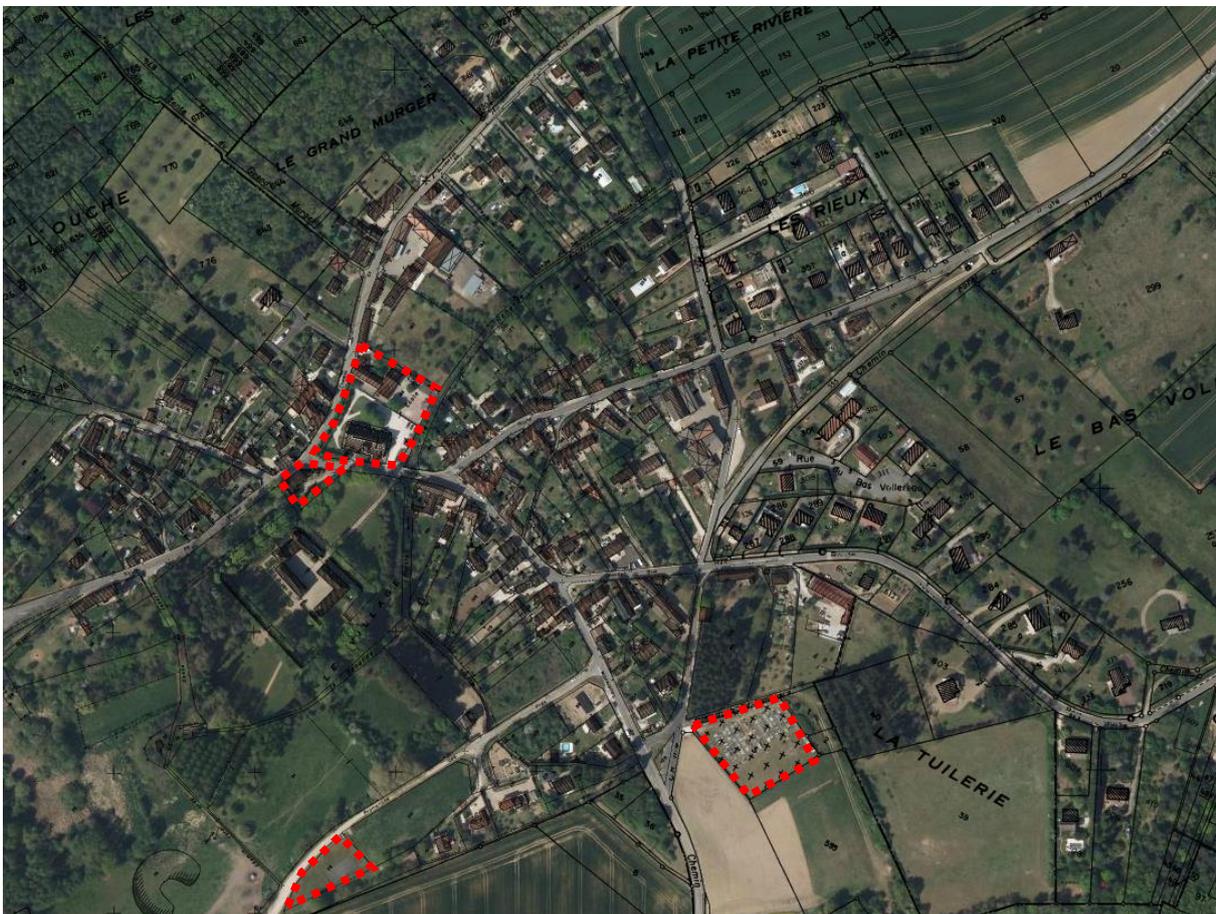
Villeconin apparaît comme une petite commune relativement moins équipée face aux grandes communes des environs : Etampes, Dourdan, Etréchy...

En effet, avec 725 habitants en 2009, Villeconin bénéficie d'un dispositif d'équipements en rapport avec sa strate démographique et dispose des structures institutionnelles traditionnelles propres aux communes de cette taille.

Des équipements essentiels à tout le village et destinés aux familles : mairie, cimetière, écoles, aires de jeux, cantine, église.

L'ensemble des structures d'équipements est regroupé dans le bourg et accessible à tous les secteurs. Un pôle central émerge discrètement dans cette organisation. En effet, ce pôle se regroupe autour de la mairie et de l'école.

Le cimetière et l'aire de jeux se situent sur les franges du bourg et donc incitent les gens à utiliser la voiture pour accéder à ces équipements.



4 – CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier a été constitué par le bureau d'études « **Conseil- Développement- Habitat-Urbanisme** » sis 11 rue Pargeas 10000 Troyes.

Le dossier qui m'a été transmis est celui qui est passé au Conseil Municipal, il m'a été transmis par un site de transfert.

Il comprend l'ensemble des pièces nécessaires décrites ci-dessous dans l'intégralité.

Le bureau d'études s'apercevant que l'enquête publique avait commencé, a fourni douze (12) jours après, le 21 janvier, un dossier spécifique pour l'enquête qui ne reprenait que les pièces suivantes ci-dessous mentionnées numérotées de 1 à 8. Il y manquait toutes les annexes et les pièces de référence réglementaire.

Le dossier mis à la disposition du public est donc resté identique à celui qui m'a été transmis et adopté au Conseil Municipal. Comme indiqué sur le site internet de la Mairie, toutes les pièces étaient donc accessibles et consultables.

4.1 - Les Pièces administratives.

Le dossier contient les pièces administratives suivantes :

- L'Arrêté du Tribunal Administratif en date du 13/12/2016 désignant les Commissaires enquêteurs titulaire et suppléant. (joint en annexe)
- L'Arrêté de M. le Maire de Villeconin prescrivant l'enquête publique et ses modalités en date du 03/01/2017. (joint en annexe)
- Le dossier du porter à connaissances des Personnes publiques associées.
- Les délibérations du 25 juin 2013 validant le PADD, du 22 juin 2010 prescrivant la transformation du POS en PLU, et celle du 13 septembre 2016 portant sur le bilan de la concertation et arrêtant le PLU (joint en annexe)
- Le dossier des Annonces parues dans les journaux. (joint en annexe)

4.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête

1. Pièces administratives ci-dessus citées.
2. Dossier PLU du site de la Mairie
 - Le rapport de présentation (art R.123-2 du Code de l'Urbanisme). **Pièce n°1**
 - Il expose le diagnostic en matière démographique et économique, d'habitat, de déplacements urbains, d'équipements publics et recense ensuite les besoins,
 - Il analyse l'état initial de l'environnement,
 - Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
 - Il évalue les incidences du PLU sur le territoire communal et expose les dispositions de protection de l'environnement.
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables. **Pièce n°2**

- Le P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (art L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'art 12 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003). → Il définit les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune sur l'ensemble du territoire.
 - Il se conçoit comme une action globale pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes du territoire (environnement, paysage, habitat, économie...).
 - La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le rend inopposable aux tiers.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation. **Pièce n°3**
- Les O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs (art L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).
- Règlement détaillé **Pièce n°4**
- Guide d'intégration du bâti Paysage du Gâtinais. **Pièce n°5**
- Plan zonage de la commune **Pièce n°6**
- Plan zonage du bourg **Pièce n°7**
- Plan zonage des hameaux **Pièce n°8**

3. Les annexes

- Coloration du bâti
- Coloration du bâti suite
- Liste des plantations préconisées
- Le règlement (art R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme).
 - Il délimite dans les documents graphiques, les zones urbaines (U), et à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).
 - Il définit les règles d'implantation et de construction de chaque bâtiment, à partir de 14 articles, sur chaque zone définie sur les documents graphiques.
- Les annexes (art R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme)
 - Elles sont composées de documents graphiques (plan des servitudes, plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement) et écrits.
 - Elles informent des dispositions spécifiques à certains territoires ou secteurs et des servitudes d'utilité publique.
 - Elles comprennent une note technique sur l'alimentation en eau potable, l'assainissement et la gestion des ordures ménagères sur le territoire communal.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Les prescriptions et préconisations apparaissent clairement dans l'ensemble du dossier ainsi que dans le règlement modifié. Elles ne laissent aucune ambiguïté pour leur lisibilité et leur compréhension.

Il y a une volonté clairement exprimé de maintenir un cachet architectural à l'ensemble du bourg et des hameaux, il en est de même pour protéger les vues et les approches visuelles du village.

4.3 - Désignation du commissaire enquêteur

L'enquête publique objet de ce rapport, a été organisée dans les conditions décrites ci-après. Elle n'a donné lieu à aucune difficulté.

Après avoir été nommé le 13 décembre 2016 par décision n° E 16 000161/78 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles (cf. annexe) comme Commissaire enquêteur, avec Monsieur ROBIN Louis comme suppléant pour cette enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeconin. J'ai pris contact avec la commune afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier du PLU.

Un premier contact téléphonique a été pris avec la Commune, le 22 décembre 2016 avec Madame Claire GAURIAT secrétaire de Monsieur le Maire, Jean Marc FOUCHER.

Compte tenu de l'urgence, un rendez-vous a été organisé rapidement le lundi 26 décembre avec M. le Maire. Mon suppléant n'était pas disponible pour être présent (vacances de fin d'année)

Lors de ce rendez-vous, M. le Maire m'a présenté sa problématique d'avoir le rapport et les conclusions pour faire un Conseil Municipal avant le 21 mars 2017.

Je lui ai exposé les démarches et la nécessité de passer les annonces. Nous avons alors fait un rétro-planning pour fixer le calendrier des permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Compte tenu du dossier PLU, et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait 3 permanences.

Nous avons échangé avec mon suppléant Louis ROBIN pour qu'il prenne connaissance de ces dates et voir s'il pourrait si nécessaire se rendre disponible.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

- samedi 21 janvier 2017 de 9 h à 12 h
- Mercredi 25 janvier 2017 de 15 h à 17h
- Samedi 11 février 2017 de 9h à 12 h

Le lundi 9 janvier 2017 à 9 h, j'ai rencontré de nouveau Madame GAURIAT secrétaire de la mairie pour parapher les pages du registre.

Il n'a pas été prévu de réunions d'information et d'échange.

4.4 - Le registre d'enquête.

Toutes les pages du registre sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

Lors de sa première permanence, le commissaire confirme et certifie que le dossier est complet.

4.5 - Arrêté du maire.

L'arrêté du 03 janvier 2017 a précisé les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Il reprenait les 8 points de cet article.

4.6 - Dates et durée de l'enquête publique.

Cette enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs, s'est déroulée du 09 janvier au 11 février 2017 inclus.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles de la mairie à savoir :

Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 14 h à 17h

Samedi : 10 h à 12h.

4.7 - Visite des lieux.

Le lundi 9 janvier ; après avoir paraphé le registre, j'ai visité les hameaux dont les lieux où sont situées les OAP.

4.8 - Contact avec d'autres autorités

Il n'a pas été nécessaire de prendre contact avec d'autres autorités compte tenu de la clarté du dossier et des échanges avec le pétitionnaire.

4.9 - Informations du public.

4.10 - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

La phase de concertation s'est déroulée comme il se doit, en amont de l'enquête publique, Il y a eu 5 réunions notamment dans les hameaux concernant le PLU.

La délibération du 13 septembre 2017 tire le bilan de la concertation.

Affichage réglementaire

L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet des affichages réglementaires sur tout le territoire, devant la mairie et dans les 4 hameaux du 3 janvier 2017 sur les panneaux administratifs jusqu'au 11 février 2017 minimum inclus (durée officielle de l'enquête).

Lieux d'affichage :

Lors de sa visite des lieux pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que les avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, étaient bien apposés. (Annexe 6)

Le nombre de panneaux d'affichage administratif (pour l'avis d'enquête) est au nombre de 05.

Informations sur internet (Annexe 6)

Cet avis d'ouverture d'enquête publique est paru sur le site internet de la ville dès le 03 janvier 2017.

M. le Maire m'a précisé que le dossier complet du PLU tel qu'il a été adopté au Conseil Municipal du mois de septembre 2016 était consultable sur le site Internet de la Mairie depuis cette date.

Site de la Mairie ; mairie-villeconin@wanadoo.fr à la rubrique Urbanisme.

Annonces légales :

Le code de l'environnement (Article R1236 – 11) impose qu'un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Les annonces légales d'avis d'enquête (annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- *Le Parisien des jeudi 5 et 12 janvier 2017*
- *Le Républicain des jeudi 5 et 12 janvier 2017*

(Joint en Annexe 5)

La date de première parution n'a pas été faite dans le délai, bien que j'en ai informé M. le Maire. En effet, les annonces ont été passées au retour de congés (fêtes de fin d'année) de l'unique secrétaire de la Mairie.

Pour pallier ce déficit d'information, j'ai suggéré, par le biais de la secrétaire de mairie, de demander son avis à M. le Maire pour prolonger de 8 jours la durée de cette enquête, compte tenu que la Collectivité se trouvait avec un rétro-planning contraint, date butoir du Conseil municipal du 21 mars 2017 pour transformer son POS en PLU.

Je pensais rencontrer M. le Maire à la permanence du mercredi 25 janvier à 15 h. Il a oublié de venir ouvrir la Mairie. J'ai attendu environ 20 à 30 minutes, compte tenu du froid, dans la salle associative « le p'ti Vilco », contiguë de la mairie. J'y ai commencé la permanence et à recevoir des couples de personnes âgées sur une table « bistro ». La responsable de ce local a finalement trouvé une bonne âme pour ouvrir la mairie où j'ai continué la permanence dans un bureau.

N'ayant pas eu de réponses sur le prolongement, malgré mes relances téléphoniques (sur un n° trouvé dans l'annuaire, où M. le Maire ne consulte pas sa messagerie), j'en suis resté là sur la date officielle de fin d'enquête.

Néanmoins sans m'en informer, une quinzaine de jours avant la clôture officielle, la Mairie a sorti un bulletin municipal distribué sur tout le territoire communal, avec un éditorial de M. le Maire rappelant l'enquête en cours et une double page centrale spéciale enquête PLU. (Voir en Annexe 6).

J'ai été informé et j'ai pris connaissance du bulletin le jour de ma permanence de clôture de l'enquête le samedi 11 février en rencontrant M. le Maire.

Sur ce document, il était indiqué la prolongation jusqu'au 18 février, mais les éléments réglementaires pour valider juridiquement cette prolongation n'étaient pas réunis pour l'accepter. Il n'y a pas eu d'annonces légales, ni d'Arrêté municipal de pris pour la formaliser.

La date de clôture est restée celle passée dans les annonces et dans l'Arrêté municipal c'est-à-dire le 11 février 2017 à 12 h.

A noter qu'il n'y a pas eu de courriers ou de demande d'inscription d'observations parvenues en mairie après la date du 11 février.

4.11 - Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.

4.11.1 - Concertation préalable des personnes publiques associées

Ce projet de modification du PLU a été soumis par la commune aux personnes publiques par lettre recommandée le 26 septembre 2016.

La liste et les **Avis des personnes publiques** :

- Préfecture de l'Essonne;

Pour Mme la Préfète de l'Essonne, le Sous-Préfet d'Etampes souligne la cohérence et l'adéquation du PLU avec ScoT et le SDRIF pour l'augmentation du nombre d'habitations, conformément à la loi de territorialisation des objectifs de logements (TOL) issue de la loi du 3 juin 2010 relative au grand Paris.

Il note que le règlement de la zone urbaine permet de faire évoluer une partie du tissu existant (secteur pavillonnaire récent).

Le choix d'un unique secteur U ne permet pas la pleine reconnaissance du bâtiment ancien traditionnel, il préconise des règles d'implantations et de constructions pour favoriser ces modifications, sans figer l'évolution de ce bâti. Il constate que l'évolution et le développement sont prévus à l'intérieur du bourg et des hameaux et qu'aucune extension urbaine n'est proposée, ce qui va dans le sens d'une gestion économe en pleine cohérence avec le PADD.

Le PLU identifie les zones agricoles qui sont classées en zone A et AP, il signale une omission sur les massifs au Nord et à l'Ouest de la commune qu'il conviendra de matérialiser au sein des documents graphiques.

Remarques complémentaires :

- dans le rapport de présentation, le diagnostic démographique aurait pu être réactualisé.
- Page 36 du document, il est fait état d'un captage d'eau dont l'Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n'est pas abrogé, les prescriptions doivent donc être respectées et le dit Arrêté annexé.

- PADD. Il est joint à ce document une brochure mentionnant l'intégration de nouvelles règles de construction qui correspondent au parc régional du Gâtinais Français, ce document pourrait être annexé au PLU avec son contenu en retirant la référence du parc régional national car la commune n'en fait pas partie.
- Règlement : dans toutes les zones qui pourraient être concernées, il convient d'autoriser à l'article 2, qu'en cas de sinistre, ne sont autorisées, que la reconstruction à l'identique des seules constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
- Document graphique : il y a lieu de mettre en concordance le plan de l'OAP n°3 du document du PLU n°4-d car il n'est pas identique à l'autre document n°3 orientation d'aménagement et de programmation.
- Il est par ailleurs nécessaire d'indiquer sur les plans les zones archéologiques (9 listées sur la commune) et de rappeler la mise en œuvre des opérations d'archéologie préventives.
- Servitudes et annexes : les plans des réseaux d'assainissement et d'eau potable sont peu lisibles et à une échelle non adaptées.
- La liste des plantations préconisée jointe ne correspond pas à la vallée de la Renarde.
- Le tableau des servitudes est erroné, plusieurs d'entre elles y figurant ont été abrogées, une mise à jour est indispensable.
- Il faut reprendre la demande de réseau RTE en ce qui concerne la construction en zone A qui mentionne une interdiction de construction qui ne s'applique pas aux ouvrages de transport.

- **Avis du commissaire enquêteur :**

Les remarques émanant de la Préfecture sont importantes et complètent ce Projet de PLU, il est important d'en tenir compte, avec les précisions à compléter dans le document final. Ces addendum permettront de renforcer les aspects souhaités et défendus par la Collectivité et supprimeront des failles qui permettraient des dérogations.

Il y a lieu de réintégrer la zone de captage et son périmètre, de matérialiser les zones agricoles qui sont classées en zone A et AP sur les massifs au Nord et à l'Ouest de la commune sur les documents graphiques, la mise en concordance des plans de l'OAP n° 3. Les cartes jointes des réseaux d'assainissement et d'eau potable doivent être plus lisible à une autre échelle.

Le souci de préserver le site d'un point de vue architectural et paysager est une bonne intention, la plaquette du Parc régional du gâtinais est très bien faite, mais elle pourrait effectivement induire en erreur et il y aurait lieu d'avoir la même sans la référence au Parc régional, de même pour les végétaux, le Conseil Départemental recommande de sélectionner des végétaux qui correspondent à la vallée de la Renarde.

Il faut intégrer les autres remarques dans le PLU finalisé.

- le Directeur Régional des Affaires Culturelles, service de l'Archéologie ;

Il demande que les zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune soit inscrit dans les documents graphiques. Il relève 9 zones et fournit un plan joint, pour rappel, dans l'ensemble de ces zones, il devrait être procédé à la mise en œuvre d'opération archéologique préventive, le plan des zones devrait être annexé au PLU

Avis du commissaire enquêteur.

Avis conforme, le territoire communal de cette commune semble très riche historiquement, il y a donc lieu de veiller dans le cadre des nouvelles constructions à mettre en œuvre la prospection d'archéologie préventive.

- le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Agence Régionale de Santé ;

Alimentation en eau de la commune : il rappelle le captage de la source de la Renarde en précisant que la déclaration d'utilité publique n'est pas abrogée, par conséquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral doivent être intégrées dans le PLU.

- Pollution des sols : compte tenu que les opérations se font dans des bâtis anciens, il rappelle des prescriptions sur l'amiante et le plomb et la façon de les traiter.

-Qualité de l'air : il demande une attention particulière dans le cadre de la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires. Ils citent un certain nombre d'espèces qui doivent être écartées.

-Lutte contre le bruit : il mentionne que des axes de transport terrestre traversent la commune, il regrette que la fréquentation et l'importance du trafic correspondent à des données de 2007 et ne prennent pas en compte les données récentes.

Avis du commissaire enquêteur.

La protection du captage est déjà demandée par la Préfecture, en ce qui concerne la pollution et le rappel des prescriptions sur l'amiante et le plomb, cela est déjà prévu dans le cadre des diagnostics à chaque acte de vente. Par contre, en complément de la remarque de la Préfecture et du Conseil Départemental, il est demandé d'éviter des plantes susceptibles de déclencher des allergies respiratoires et c'est une suggestion intéressante au regard de ce qui était proposé et inadéquate avec la flore pressentie dans le document actuel. Il y a lieu de modifier cette liste.

- Le Président du Conseil Départemental;

Après avoir identifié une opération de construction dite OAP route de Montflich, il préconise des aménagements sur la RD 148 concernant l'accès à ce projet.

Il suggère de mettre à jour dans le rapport de présentation les données sur le trafic routier sur le réseau départemental sur la commune. Un itinéraire mentionné du schéma directeur départemental des circulations douces traverse la commune, il y aurait eu lieu de le mentionner dans le PLU.

- Espaces naturels sensibles (ENS) ; il y aurait eu lieu de compléter p 53 du rapport de présentation du PLU la zone recensée ENS qui s'étend sur 503 ha environ.
- Deux espaces boisés sont définis, quadrillés en violet dans la carte des ENS du PLU, ces

classements concernent « les Murgers » et « les Caveaux » au sud de la commune, le Département préconise un zonage N/EBC.

- Faunes et flores : 444 espèces floristiques ont été observées sur Villeconin dont 4 sont protégées au niveau régional ou national. L'ensemble du recensement met en exergue les enjeux écologiques sur le territoire communal (espèces et corridors)
L'article 13 des différents zonages du PLU pourrait s'inspirer du guide départemental des plantations au sein des ENS, ce qui permettrait de confirmer qu'il s'agit bien d'essences végétales locale.
- Clôtures : dans l'article 11 de l'ensemble des zones, il est proposé l'installation de clôture ajourée permettant le passage de la petite faune et d'assurer une continuité écologique.
- Plan départemental des itinéraires : le département suggère d'inscrire l'itinéraire pédestre sur les traces de la Renarde qui s'étend sur 50 km sur les communes de St Yon et Richarville.
- Politique de l'eau : dans le rapport de présentation p 11 et p 12 puis p 108 il pourrait être mentionné que le nouveau SDAGE 2016/2021 est en vigueur depuis le 1 janvier 2016 et d'autre part le SAGE Orge/ Yvette a été révisé par l'arrêté du 2 juillet 2014. Le PLU pourrait rappeler que Villeconin est également incluse dans le périmètre SAGE Nappe de Beauce et milieu aquatique associé approuvé par arrêté inter préfectoral du 11 juin 2013.
- Alimentation eau potable de la commune : P36 du rapport de présentation, il y aurait lieu d'actualiser les données, une indication de la date de production.
- Risques d'inondation : p 59 du rapport de présentation, le PLU précise qu'aucune cartographie n'est disponible pour identifier les zones susceptibles d'être atteintes par des risques d'inondation. Il pourrait cependant être précisé à ce sujet que Villeconin a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles, liés à des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain. Le dernier arrêté est lié aux inondations survenues entre le 28 mai et le 5 juin 2016, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêté du 8 juin 2016.
- Schéma directeur et zonages d'assainissement : une carte des différents zonages assainissement et de zonage des eaux pluviales doit être annexée au PLU.

- **Avis du commissaire enquêteur.**

Les services du Conseil départemental ont relevé de nombreux oublis ou omissions dans le projet de PLU, il y aurait lieu de compléter le rapport et le règlement du PLU avec ces remarques. Elles conforteront le projet et faciliteront son application avec les précisions apportées. S'il n'a pas été fait de cartes avec les zones inondées avec les fortes pluies du début du mois de juin 2016, il y a lieu de mentionner qu'il y a eu un Arrêté de catastrophe naturelle sur ce sujet.

- Il manque et c'est important, une carte avec les zonages d'assainissements collectifs et celle de l'assainissement autonome. En effet à la délivrance des permis de construire, il peut être difficile d'imposer un assainissement collectif ou autonome.
- Dans les différents zonages du PLU, il faudrait mentionner le guide départemental des

plantations du Département au sein des ENS, ce qui permettrait de confirmer qu'il s'agit bien d'essences végétales locales.

- Le Président du Conseil Régional d'Ile de France ;

Après avoir fait une analyse des différents aspects du document, il est suggéré un renforcement des liaisons douces qui pourrait enrichir le PLU. Il est souligné l'attachement de la commune à la conservation des patrimoines architecturaux et paysagers. Il est recommandé d'accentuer davantage et de développer les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue cartographiée dans le schéma régional de cohérence écologique.

- La Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles et Forestiers ;

Cette commission par le biais de son président fait quelques observations sur le PLU de la ville de Villeconin. En premier lieu il rappelle que le SDREA constitue un schéma de référence pour le contrôle des structures agricoles et non pas un schéma directeur. Cette commission recommande de rehausser les seuils pour permettre la construction des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et celles des bâtiments d'habitation liée à l'activité. Ils définissent un seuil de 4 SMA pour les bâtiments liés à l'exploitation et de 8 SMA pour les bâtiments d'habitation.

Ils recommandent par ailleurs l'intégration d'un plan de circulation des engins agricoles et forestiers pour s'assurer que les agriculteurs puissent accéder à leur parcelle.

Cette commission regrette l'interdiction de la construction de bâtiments agricoles dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha qui ne correspond pas aux recommandations du SDRIF.

Cette commission recommande également d'encadrer davantage les possibilités d'extension ou d'annexes des habitations existantes en zone A et N non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Ils recommandent de fixer un seuil maximal en m² et un plafond en pourcentage d'emprise au sol pour le bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU. Elle fournit un avis favorable sur les STECAL Ae et Am.

Il a été mis un avis favorable sur les corps de ferme identifiés pouvant changer de destination sur le plan de zonage.

Avis du commissaire enquêteur

Il serait judicieux d'ajouter un plan de circulation des engins agricoles, apparemment l'ensemble des parcelles sont accessibles, cependant il faut « sanctuariser » ces voies.

Pour la préservation des vues, notamment dans les parties en plaine en limite des zones boisées de + de 100 ha, zones agricoles, je suis favorable à l'interdiction des constructions liées à cette activité. Si nécessaire, cette demande de préservation des vues devra se concrétiser à proximité des zones urbaines et autant que faire se peut respecter la charte préconisée (identique à celle du parc régionale du Gâtinais) pour préserver le paysage.

- l'Association SAVAREN

Cette société prend acte des projets d'OAP qui utilisent « les dents creuses ». Il signale que sur l'OAP n°2 à Montfrix il y aurait lieu de faire un aménagement lors de la réalisation de l'opération.

Avis du commissaire enquêteur

Cette remarque a déjà été faite, par le Conseil Départemental, gestionnaire de la route qui dessert cette OAP. Il faut mentionner cet aménagement de sécurité dans le cadre de l'OAP pour que le futur aménageur le prenne en compte.

- RTE ;

Il confirme que le territoire est traversé par 2 lignes aériennes 90KV. Ces lignes traversent la zone A de la commune. Ils demandent à ce que dans la zone A où toutes les constructions sont interdites, ils puissent construire des ouvrages et entretenir ces lignes de transport de courant électrique.

Avis du commissaire enquêteur

Sur le plan fourni, il n'y a que le tracé d'une seule ligne qui passe au sud, loin du bourg. L'inscription de la dérogation pour les constructions d'ouvrage de transports et pour faire l'entretien de ce réseau correspond au Code de l'énergie. Elle doit intégrer le règlement du PLU, mais tel que c'est situé, cela n'altère pas trop le cône de vision sur le bourg.

- Mission régionale d'autorité environnementale Ile de France

Cette autorité a statué et décidé que la révision du POS de Villeconin et sa transformation en PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

- SNCF ;

SNCF Mobilités et SNCF Réseau n'ont pas d'emprises ferroviaires sur la commune et n'ont pas connaissance de projet d'intérêt général sur ce territoire.

- le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours ;

Le SDIS ne formule aucune remarque sur le projet

- l'INAO ;

Ils n'ont aucune remarque à formuler

- l'Inspection académique de l'Essonne ;

Le PLU n'appelle pas d'observation particulière de leur part.

- l'inspection générale des carrières ;

Ils rappellent qu'ils ont communiqué dans le cadre d'un porté à connaissance du 21 février 2014 tous les éléments concernant les risques liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées, ils

demandent de vérifier que tous ces éléments soient portés dans le nouveau document

Avis du commissaire enquêteur

En respectant un principe de précaution et une information en amont des administrés ou futurs habitants, ces éléments doivent être mentionnés sur une carte jointe au PLU.

N'ont pas répondu :

- l'armée de terre ;
- Orange
- GRT Gaz ;
- le Directeur Départemental des Territoires ;
- le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de la Protection de la Population ;
- l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine ;

- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- le Président de la Chambre des Métiers ;

- la DRIEE Ile de France

- le Syndicat Intercommunal du Bassin Supérieur de l'Orge
- le Syndicat des Transports d'Ile de France
- les communes limitrophes suivantes : Souzy-la-Briche, Sermaise, Boissy-le-Sec, Brières-les-Scellés, Chauffour-lès-Etréchy, Etréchy, Saint Chéron
- les établissements publics de coopération intercommunale suivants : Communauté de Communes entre Juine et Renarde, Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix et Communauté de Communes de l'Arpajonnais, Communauté de Communes de l'Etampois

- EDF ;
- le service spécial des bases aériennes ;
- le Centre National de la Propriété Forestière ;

5 – FIN DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire du 3 janvier 2017 c'est-à-dire le 11 février 2017 à 12 h 30. Le commissaire enquêteur a pu immédiatement disposer du registre d'enquête publique qu'il a conservé pour l'établissement de son rapport.

5.1 - Réunion de fin d'enquête.

Une réunion de fin d'enquête a eu lieu le 13 février 2017 en présence de Monsieur Jean Marc FOUCHER Maire de Villeconin.

6 – PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

L'article R123-18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables du PLU. Cette rencontre doit permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé le lundi 13 février 2017 par mail à M. le Maire.

Mémoire en réponse :

M. le Maire, Jean-Marc FOUCHER a renvoyé les réponses aux observations du procès-verbal de fin d'enquête le 14 février 2017 par mail.

Bilan :

Cette enquête a mobilisé un nombre restreint de personnes. Elles ont mentionné leurs remarques dans le registre d'observations.

Toutefois il faut souligner qu'il a été apporté chaque fois des réponses concrètes avec la collaboration de M. le Maire de la ville qui n'a jamais hésité, à la première et à la dernière des permanences à apporter son éclairage technique lorsque le besoin s'en faisait sentir.

Il apparaissait que tous les administrés qui sont venus (hors le promoteur) étaient informés des évolutions des règles d'urbanisme de leurs biens et avaient déjà eu des entretiens avec M. le Maire.

7 – LES OBSERVATIONS :

En général, elles comprennent celles des personnes publiques associées et celles du public.

7.1 - Les observations du public :

_Observation n° 1 : Mme FAUCONNIER Françoise et M. RABAROT Jean Louis GFA de la Ferme du Tertre 91530 Sermaise. (visite à la permanence et écrite sur le registre)

Ces 2 personnes sont frère et sœur et gérant du GFA.

Elles sont propriétaires d'une parcelle cadastrée ZL 472 d'une contenance de 14 a 26 ca au Hameau de Fourchainville. Elles veulent connaître les raisons qui ont présidées au classement de cette parcelle en UPc.

Réponse du maire :

Parcelle en forme de triangle ne permettant pas de la mettre en zone constructible par rapport aux distances règlementaires.

Cette parcelle est destinée à recevoir un équipement public (défense incendie)

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La parcelle étant de forme triangulaire, il est effectivement difficile en fonction des règles de constructibilité d'y implanter une construction. Il y a un manque de moyens dans la défense incendie de l'extrémité de ce hameau. Selon les règles d'implantation des moyens de défense incendie (- de 200m) par voie carrossable, M. le Maire a mis ce bout de terrain en réserve pour y construire un réservoir aérien (bâche de rétention d'eau). De plus, il s'agit d'un terrain dont une partie serait potentiellement inondable.

Observations n°2 : Dan MOLCZADZKI. 82 Bd Magenta 75010 PARIS (visite à la permanence et écrite sur le registre)

Cette personne a acheté à sa tante des parcelles cadastrées ZO 40, ZO 41 et ZO 42 qui jouxtent le chemin des Emondants dans le Hameau de Bois Fourgon. Ces parcelles à l'origine ont été acquises en Octobre 1963 comme terrain constructible. Sur la parcelle limitrophe, les propriétaires à cette époque ont d'ailleurs construit leur habitation.

Depuis, ces terrains ont été classés depuis le POS de 1989 en Zone naturelle boisée. Cet administré souhaiterait que compte tenu qu'il y a de part et d'autre de sa parcelle des constructions, que son terrain redevienne constructible.

Réponse du maire :

Parcelle classé en zone boisée (massif de plus de 100 ha) et déjà répertorié dans le plan d'occupation des sols actuel.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

L'analyse qui accompagne le PLU mentionne que depuis 1988, l'agriculture est en régression sur le territoire communal et l'étalement urbain depuis les années 70-80 s'est réalisé au détriment des espaces agricoles. L'objectif de ce PLU est d'économiser l'espace et de contenir le mitage. Cette parcelle se retrouve en zone classée boisée et se retrouve répertoriée ainsi depuis le POS de 1989.

Avis conforme à celui de M. le Maire.

Observation n°3 : Mme et M. DELANOY Route de Souzy la Briche. « Le Bas Vollereau » 91580 Villeconin (visite à la permanence et écrite sur le registre)

Leur parcelle est classée AM, ils veulent connaître la différence avec AP.

Pourquoi les 2 bâtiments ne sont pas classés en zone constructible ?

Réponse du maire :

Le classement en zone AM permet de pouvoir réaliser des aménagements liés à une activité maraîchère dans la cohérence de l'activité actuelle.

Aucun aménagement est possible en zone AP.

Les deux bâtiments sont dans la zone classée ce qui ne permet pas de les classer en zone constructible.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Réponse identique à M. le Maire.

Observation n°4 : M. LOIZEAU 2 route de Villeneuve Hameau de Fourchainville. (visite à la permanence et écrite sur le registre)

Sa demande concerne une parcelle cadastrée 443. Sur ce terrain s'applique une règle d'urbanisme issue du POS qui a été reconduite avec la délimitation d'une bande de 40 m comme limite de la zone U s'appliquant à la zone constructible. Sa maison est située au-delà de cette limite et souhaite que sa parcelle entière soit reclassée en zone U ou au minimum que la zone U s'arrête à la limite arrière de son bien.

Réponse du maire :

La bande de 40 m faisait partie de POS et est reconduite dans le PLU et défendu auprès des services de l'état.

Elle ne peut pas s'étendre jusqu'à la maison mais l'habitation de monsieur Loiseau sera elle zonée pour lui permettre toute modification avec une possibilité d'agrandissement de 20m²

Ce qui n'est pas le cas avec le document d'urbanisme actuel.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Une règle d'alignement à 40 m est définie par rapport à la voie de desserte, un alignement de la zone constructible est ainsi créé. Il n'est pas envisageable de faire une exception à cet alignement en créant une « dent » de 50 m en plus soit 90 m pour intégrer l'habitation. Ce PLU fait en sorte de protéger et de régulariser les maisons construites légalement. Cette « dérogation » d'alignement serait ultérieurement difficile à gérer et altérerait la cohérence générale de ce PLU.

Observation n° 5. Mme et M. ROUX. 2 Chemin des Emondants Hameau du Bois de Fourgon. (Registre et reçu)

Ce couple d'administrés s'inquiète compte tenu du rehaussement du chemin qui dessert leur propriété de 0,30 m et des problèmes d'écoulement des eaux météoriques qui se retrouvent bloquées. Il craigne de se retrouver inondé avec la modification de l'exploitation agricole des sols, la convergence des écoulements et le fait que leur terrain soit imprégné d'eau.

Réponse du maire :

Cette question n'a aucun rapport avec le document d'urbanisme

Le pétitionnaire doit se mettre en conformité concernant les eaux pluviales qui, pour rappel, doivent être traitées à la parcelle.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Hors sujet au regard de l'enquête sur le PLU.

Cependant, l'observation de ce couple d'administrés est légitime, il y aurait lieu de faire preuve de plus de pédagogie sur le traitement des eaux pluviales à la parcelle et les moyens à mettre en œuvre, d'autant plus que l'altimétrie du Chemin a été relevée.

Observation n° 6. M. Jean Pierre CAYET. Habitant du Centre Bourg une maison ancienne qu'il a restaurée. (Registre et reçu)

Cet administré se félicite du cadre de vie de sa commune, quand il y est venu, il s'est installé dans une vieille bâtisse qu'il a restaurée. Son village est un « écrin de nature » qu'il faut absolument préservé et il ne faut absolument pas accroître ou développer des constructions nouvelles. L'accroissement de la population serait néfaste à la préservation du cadre de vie. Il est contre ce PLU initié par des technocrates d'Etat très éloignés du terrain....encouragés par des arguments où se mêlent entre autres des calculs individuels et des ambitions personnelles.

Selon lui, il faut optimiser les ressources existantes en évitant de passer par un accroissement du bâti et de la population.

Réponse du maire :

Position personnelle concernant l'évolution et la pérennité d'une commune rurale pas d'observations

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cet administré n'a pas lu l'analyse jointe à ce PLU et les injonctions de mise en compatibilité, en adéquation avec les documents supra !

« Afin d'être compatible avec le SCoT, l'objectif de production de logements du PLU est calé sur celui du SCoT. Il s'agit d'un développement prévoyant la construction de 3 logements par an pendant 20 ans. Par ailleurs, cet objectif est également compatible avec le SDRIF, qui prévoit une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit une production de 31 logements, hors extension de l'urbanisation »

« Suite à l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la municipalité a fait le choix de donner la priorité au principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres avant d'envisager des extensions modérées, toujours dans le but de limiter au maximum l'étalement urbain »

Les choix exprimés qui seront mis en œuvre iront dans ce sens avec ce PLU.

8 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS.

L'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeconin s'est déroulée globalement dans de bonnes conditions.

La participation du public avec 06 observations mentionnées sur le registre peut être considérée comme peu importante compte tenu de la population globale.

Les principales remarques et objections sont des demandes d'explications sur des classements de parcelles, qui dans 2 cas au moins dataient du POS de 1989. Les administrés avaient déjà eu des explications lors d'entretien avec M. le Maire et il y avait eu dans chaque hameau des réunions de concertation préalables à l'adoption de ce PLU.

9 – CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.

9.1 - Sur la forme et la procédure de l'enquête.

Je considère que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant ce projet de PLU, les avis de publicité dans la presse à l'exception du délai de passation de la première annonce, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Je considère que le dossier mis à l'enquête publique avec une bonne qualité en général de documents malgré un besoin de mises à jour, l'était dans de bonnes conditions de consultation.

9.2 - Validité de l'enquête

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- des visites détaillées du site,
- des réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

A cet effet je tiens à remercier Mr le Maire de Villeconin, Mme GAURIAT secrétaire pour leur collaboration. Ils n'ont pas manqué de répondre à toutes questions qui ont été soulevés durant l'enquête.

Un bureau avait été mis à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité. Des plans étaient affichés dans le hall.

9.3 - Sur le fond de l'enquête.

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La Commune a engagé une stratégie urbaine de qualité, une maîtrise de son développement et souhaité mettre en valeur l'architecture et les paysages pour garder son caractère rural et typique au cœur de son projet.

De plus ce projet s'inscrit dans le cadre d'une production supplémentaire limitée de logements et notamment de logements aidés y compris dans le bâti existant où les « dents creuses » du village.

L'argumentation et la clarté du dossier vont en ce sens.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparé.

Le 03 mars 2017

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur