



# Ville de Villeconin



## **Procédure de modification n°1 du PLU Création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques**

- Décision N° E23000048/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles du 9 août 2023
- Arrêté municipal du 15 septembre 2023

### **B – CONCLUSIONS & AVIS**

**Enquête publique conjointe conduite en mairie de  
Villeconin**

**du 17 octobre au 17 novembre 2023**

**MYDLARZ Henri**  
Commissaire enquêteur

## Sommaire

1. PREAMBULE.....	23
2. PRESENTATION GENERALE .....	23
2.1 Autorité organisatrice .....	23
2.2 Cadre juridique de l'enquête publique .....	23
2.2.1 Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin.....	23
2.2.2 Création de deux PDA.....	34
2.2.3 Évaluation environnementale.....	34
2.2.4 Notification des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	34
3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	45
3.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	45
3.2 Modalités de l'enquête .....	45
3.3 Publicité de l'enquête.....	56
3.3.1 Concertation préalable.....	56
3.3.2 Publications .....	56
3.3.3 Affichage .....	56
3.3.4 Documents mis à la disposition du public.....	67
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	78
4.1 Mise à disposition du dossier et recueil des observations du public .....	78
4.2 Permanences.....	78
4.3 Examen du dossier de modification n°1 du PLU.....	89
4.3.1 Rapport de présentation .....	89
4.3.2 Modifications des OAP.....	89
4.3.3 Modifications sur le règlement écrit.....	910
4.4 Examen du dossier de PDA.....	910
5. Procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public.....	1011
5.1 Observations et réponses de la commune : .....	1011
5.2 Remarques et observations du commissaire enquêteur .....	1617
6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	1718

## 1. PREAMBULE

---

La commune de Villeconin est située au centre-ouest du département de l'Essonne, à 30 minutes de Paris, à une dizaine de kilomètres d'Etampes, de Dourdan et d'Arpajon.

Le territoire communal s'étend sur 14,5 km<sup>2</sup>, avec une population de 284 habitants en 2023.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde composée de 16 communes pour une population d'environ 25 000 habitants.

Elle se situe dans une zone à dominante rurale/ périurbaine, avec environ 95% d'espace rural.

Le patrimoine environnemental comporte les berges de la Renarde, la pelouse calcicole et les bois répartis sur le territoire, qui ont été recensés au titre des espaces naturels sensibles par le conseil départemental de l'Essonne.

Le patrimoine architectural comporte le château de Saudreville et son parc, le polissoir du Bois de la Charmille, le château de Villeconin – ou manoir des Ardenelles- et les ruines du château de la Grange.

Les perspectives de développement inscrites dans le PLU approuvé le 21 mars 2017 sont aujourd'hui difficilement tenables et dépassées au regard d'une poussée urbaine. Afin d'encadrer l'accueil de nouvelles populations, la commune de Villeconin a souhaité revoir à la marge certains éléments de son PLU pour éviter un surinvestissement dans les équipements et une défiguration de la commune qui serait contraire aux éléments indiqués dans l'ensemble des documents supra-communaux.

## 2. PRESENTATION GENERALE

---

### 2.1 AUTORITE ORGANISATRICE

L'enquête publique est organisée par la commune de Villeconin, qui en est le maître d'ouvrage.

### 2.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête conjointe est relative aux procédures suivantes :

#### **2.2.1 Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin.**

*La procédure de modification d'un PLU est mise en œuvre en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation des actions ».*

La modification N° 1 du PLU permettra :

- D'opérer un toilettage et des ajustements règlementaires ;

- De mettre en œuvre l'orientation et du Projet d'Aménagement et de développement Durable en établissant un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes mais en encadrant la plus grande de ces disponibilités par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole situé en zone agricole et de permettre sa mutation.

### 2.2.2 Création de deux PDA (Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques)

*Cette procédure est mise en œuvre en application des articles L621-31 et R621-92 à R621-95 du Code du Patrimoine. Le PDA est proposé par l'ABF, et soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, soit la commune de Villeconin.*

La création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques a été approuvée par délibération du conseil municipal n° 17/2023 du 25 juillet 2023.

Les abords constituent une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Ce périmètre concerne :

- Le projet de création du PDA des abords du manoir des Ardenelles, de l'église St Aubin et du château de la Grange proposé par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 mars 2023 ;
- Le projet de création du PDA des abords du château de Saudreville par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 mars 2023.

### 2.2.3 Évaluation environnementale

Après examen au cas par cas, et par décision N° MRAe AKIF- 2023-086 du 12 juillet 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France a rendu l'avis suivant :

- *Le projet de modification du PLU de Villeconin « n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, [...], à l'exception de la création de l'OAP n°5 qui devra faire l'objet d'une évaluation environnementale ».*

⇒ *L'évaluation environnementale de la création de l'OAP n°5 a été intégrée dossier soumis à l'enquête publique.*

### 2.2.4 Notification des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux art. L. 153-40 art. L132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, les notifications du projet ont été adressées aux PPA suivantes, par courriers recommandés avec accusé de réception du 28 juillet 2023.

#### 2.2.4.1 Avis des PPA destinataires

PPA	Avis	Observations
-----	------	--------------

Chambre d'Agriculture de la Région Île de France	<i>Pas de remarques particulière</i>	-
Syndicat de l'Orge	<i>Avis favorable</i>	- OAP Fourchainville ajouter une liste d'arbres à étudier
SAVAREN (Société des Amis de la Vallée de la Renarde)	Pas d'avis formulé	- Mettre à jour les documents du PLU, - Dissocier clarifier les OAP p. 11 du rapport de présentation, - Inexactitudes sur la conclusion du rapport
SDIS	Avis favorable	Rappel des règlements sur : - Accessibilité, - Défense extérieure contre l'incendie
Direction Départementale des Territoires	-	Identifier le périmètre des OAP dans les documents graphiques
Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR)	<i>Avis favorable</i>	-

⇒ *Les observations des PPA ont été prises en compte dans le dossier soumis à l'enquête.*

*Les observations de l'association SAVAREN concernant les OAP ont été retirées dans le mémoire déposé au registre d'enquête publique.*

### 3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision N° E23000048/78 du 09 août 2023, prise par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles ;

#### 3.2 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté municipal en date du 15 septembre 2023 fixe les modalités de l'enquête, pour une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 17 octobre au vendredi 17 novembre 2023.

Les dispositions de l'arrêté ont été respectées :

- Durant toute la durée de l'enquête, le dossier et les registres étaient déposés en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.
- Je me suis tenu à disposition du public à la Mairie de Villeconin lors des trois permanences : les vendredi 20 octobre, samedi 4 novembre et vendredi 17 novembre 2023.

### 3.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE

#### 3.3.1 Concertation préalable

La Ville a organisé une concertation préalable selon les modalités suivantes :

- Parution de trois articles au journal municipal Le Villeconinois de mars 2022, mai 2023 et octobre 2023,
- Tenue de deux réunions publiques le vendredi 27 mai 2022 de 19h00 à 21h00 le 22 avril 2023 à l'école de Villeconin, et mise à disposition d'un registre en mairie.
- Organisations d'une réunion avec les PPA le 14 avril 2023.

⇒ 4 observations ont été déposées lors de la concertation préalable.

#### 3.3.2 Publications

Parutions aux journaux :

- Le Parisien édition de l'Essonne des 3 octobre et 19 octobre 2023,
- Le Républicain édition de l'Essonne des 5 octobre et 19 octobre 2023,

#### 3.3.3 Affichage

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les formes et les délais prescrits sur les panneaux extérieurs de la commune : en mairie au centre bourg et dans chaque hameau.

J'ai contrôlé la présence des affiches sur les panneaux municipaux à plusieurs reprises au cours de l'enquête.

⇒ Le projet de modification n°1 du PLU et de création d'un PDA a fait l'objet d'une concertation préalable à l'enquête publique, avec la parution d'articles dans le journal municipal, la tenue de deux réunions publiques et des rencontres avec les PPA et l'ABF.

⇒ L'avis d'enquête et la publicité de l'enquête étaient conformes aux dispositions des articles R. 123-10 et R.123-11 du code de l'environnement.

⇒ L'avis est paru dans les délais requis dans les éditions locales de deux journaux, et affiché sur les six panneaux municipaux de la commune.

### 3.3.4 Documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants :

Dossier de modification n°1 du PLU, comprenant :

- Les pièces administratives
  - Décision de désignation du commissaire enquêteur,
  - Délibération du conseil municipal n°15/21 du 1<sup>er</sup> juin 2021 d'engagement d'une procédure de modification du PLU,
  - Délibération du conseil municipal n°17/2023 du 20 juillet 2023 de création d'un PDA,
  - Arrêté municipal d'ouverture d'enquête,
- L'avis de la MRAe,
- Les avis des Personnes Publiques Associées,
- Le dossier de modification du PLU
  - Rapport de présentation de la modification du PLU comprenant :
    - Modifications sur les OAP,
    - Modifications sur le règlement écrit,
    - Le livret des OAP,
    - L'évaluation environnementale partielle de l'OAP n°5 « Fourchainville »,
    - Le plan de zonage modifié,
- Dossier de création du PDA :
  - Rapport de présentation portant sur la création du PDA du château de Saudreville,
  - Rapport de présentation portant sur la création du PDA du manoir des Ardenelles, de l'église Saint Aubin, du château de la Grange.

Le PLU actuellement en vigueur était également joint au dossier.

Les éléments du dossier étaient accessibles et téléchargeables sur le site Internet de la commune de Villeconin.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête et est resté consultable, pendant cette même durée, sur support papier à la mairie de Villeconin.

⇒ *Les dossiers soumis à l'enquête conjointe étaient complets, lisibles et accessibles au public.*



## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

Une réunion préparatoire s'est tenue le 9 septembre 2023 en mairie de Villeconin, poursuivie par une visite des différents sites et hameaux de la commune. Le contexte et les objectifs de la modification du PLU ainsi que de la création du PDA m'ont été présentés et commentés.

J'ai pu constater le caractère ancien du centre bourg, situé en fond et sur les coteaux de la vallée de la Renarde, la disposition des différents hameaux Fourchainville, Montflich et Saudreville en limite du plateau agricole, la situation des OAP et des monuments historiques, ainsi que le récent développement urbain, avec de nombreuses divisions et constructions neuves, et les problématiques induites de stationnement et de circulation dans les rues étroites.

### 4.1 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER ET RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai ouvert, coté et paraphé les deux registres à feuillets non mobiles spécialement mis à disposition pour recevoir les observations du public, l'un pour la modification du PLU, l'autre pour la création des PDA.

A compter du mardi 17 octobre à 14,00 heures et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier en version imprimée, ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- Lundi et jeudi de 9h00 à 12h00,
- Mardi et vendredi de 14h00 à 17h00,
- Le samedi de 10h00 à 12h00.

Le dossier a également été rendu consultable sur le site internet de la commune (*Villeconin.fr*).

Le public a pu adresser ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Villeconin, ou par courriel à l'adresse *mairie.villeconin@wanadoo.fr*.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 7 mai à 17h30, j'ai clos les deux registres ayant recueilli les observations du public, et conservé ces registres avec le dossier afin de pouvoir rédiger le Procès-verbal de synthèse, puis le Rapport et les Conclusions motivées.

### 4.2 PERMANENCES

Les permanences se sont tenues en mairie, dans la salle du conseil. J'ai pu échanger avec le Maire à l'issue de chacune d'elles.

Ces permanences ont permis de recevoir douze personnes, dont certaines sont venues à deux reprises.

**=> *Compte tenu de ces éléments, je considère que :***

- *l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation.*
- *les informations et documents mis à disposition du public ainsi que la tenue des permanences ont permis de recueillir les observations verbales et écrites du public.*



*La modeste participation du public peut s'expliquer par les actions de concertation et d'information préalables menées par la commune, qui ont suffisamment informé la population, ainsi que par les enjeux limités et consensuels du projet.*

### 4.3 EXAMEN DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

#### 4.3.1 Rapport de présentation

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin est principalement soumis aux prescriptions des documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

D'autres documents de prospectives et/ou de planification doivent être pris en compte, parmi lesquels le SRCE, le SAGE Orge-Yvette, le PDUIF, le SRCAE d'île de France, le SDCa.

#### 4.3.2 Modifications des OAP

Deux OAP sectorielles sont créées en complément des quatre OAP déjà existantes :

- **OAP 5 – Fourchainville**

Cette OAP vise **(i)** à encadrer le nombre de logements potentiels sur un secteur d'environ 1 hectare, **(ii)** à protéger des espaces naturels et paysagers participant à l'identité du secteur en préservant le maximum d'arbres de hautes tiges, les vues sur le grand paysage et la conservation du masque végétal, **(iii)** à limiter un éventuel flux automobile sur une voirie communale inadaptée qui pourrait engendrer des conflits avec les circulations agricoles existantes.

Il sera autorisé la création de 5 logements au maximum, avec un accès unique et des stationnements intégrés aux parcelles.



⇒ *L'évaluation environnementale réalisée conformément à l'avis de la MRAe a été prise en compte, et les mesures d'évitement des incidences du projet ont été intégrées à l'OAP.*

- **OAP 6 – Ferme « Delton » de Saudreville**

Le hameau de Saudreville est desservi par différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.

La majeure partie du hameau se situe en secteur protégé, avec la présence du château de Saudreville, élément du patrimoine historique.

L'OAP Ferme « Delton » de Saudreville est située en zone A, les bâtiments du corps de ferme sont couverts par un étoilage au PLU actuel, rendant possible le changement de destination du bâtiment.

L'objectif est d'y développer une vocation plutôt économique/ artisanale, dans l'enveloppe bâtie existante, tout en permettant la mise en valeur de la cour intérieure.

Les stationnements seront assurés au sein du secteur, l'espace verger sera maintenu sans aucune construction, la mare sera préservée.



### 4.3.3 Modifications sur le règlement écrit

Les modifications sur le règlement écrit ont pour but :

- Préserver les fonds de jardin et limiter l'artificialisation des sols en lien avec la réalisation d'accès avec la création d'une bande constructible de 25 mètres à l'alignement (**Article U6**);
- Rendre plus lisible les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et limiter les conflits de voisinage (**Article U7**) ;
- Amélioration de l'harmonie architecturale relative à la réalisation des clôtures (**Article U11**) ;
- Amélioration de l'harmonie architecturale relative au développement des énergies renouvelables (**Article U11**).

⇒ Les modifications du règlement ne portent que sur trois articles : U6, U7 et U11.

## 4.4 EXAMEN DU DOSSIER DE PDA

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Délibération n°17/2023 du conseil municipal en date du 20 juillet 2023 approuvant la création d'un PDA ;
- Rapport de présentation et plan du PDA du Château de Saudreville ;
- Rapport de présentation et plan du PDA du manoir des Ardenelles, de l'église Saint Aubin et du château de la Grange ;

Ces documents ont été établis par l'Architecte des Bâtiments de France. Le critère de covisibilité du périmètre de 500 mètres ne s'applique pas, au profit du nouveau plan du périmètre délimité des abords.

**=> Compte tenu de ces éléments, je considère que :**

- le dossier soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur ;
- le rapport de présentation est suffisamment complet, précis et explicite pour permettre la compréhension du projet et des enjeux auxquels il répond ;
- la description des OAP est complète et les intentions clairement énoncées ;
- Les modifications projetées du PLU sont justifiées et leurs traductions dans les libellés et pièces graphiques sont suffisamment lisibles et compréhensibles par le public.

## 5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

---

J'ai adressé le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Villeconin le 18 novembre 2023, les réponses de la commune m'ont été transmises par courriel le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

⇒ *La commune a répondu à l'ensemble des observations déposées par le public, et apporté les justifications qui, par leurs détails et leur précision, permettent d'apprécier avec recul la pertinence, le bien-fondé ou l'inexactitude de certaines d'entre elles.*

### 5.1 OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNE :

#### Sur l'opportunité de la modification du PLU

**Obs. n°5 :** « Cette modification ne limite pas suffisamment les constructions, et est inadapté à un village rural sans pôle économique ni ressources naturelles rémunératrice. Il nécessite une révision à la baisse ». « Paradoxalement elle permet en supprimant ou réduisant les protections existantes une facilitation pour les constructions futures ». « le changement d'affectation de zone A dans l'OAP6 n'est pas assorti d'un cahier de charge suffisamment précis et rigoureux ».

Réponses du Maître d'ouvrage :

*Le territoire de la CCEJR est à ce jour dépourvu de SCoT. Le PLU doit donc être compatible avec le SDRIF, lequel est en cours de révision (SDRIF-E) et doit être approuvé à l'été 2024. Une révision pourra être envisagée fin 2026, lors de l'aboutissement du projet de SCoT.*

*La procédure de modification n'a pas pour effet de modifier les zones à urbaniser existantes mais bien d'effectuer un toilettage réglementaire et d'adapter le règlement aux contraintes rencontrées.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*La procédure de modification du PLU justifiée par la mise en œuvre des dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation des actions ». Elle résulte notamment de la volonté de limiter le rythme de construction à 3 logement par an, conformément aux directives applicables du SDRIF, au lieu de 5 constaté ces dernières années.*

*Le caractère rural de la commune de Villeconin constitue un attrait, récemment renforcé par l'arrivée d'une population d'origine urbaine qui fuit depuis quelques années les limites des zones fortement urbanisées de la Région Île de France. La municipalité se trouve devant le problème paradoxal d'accueillir cette nouvelle population (dans le respect des contraintes des documents supra-communaux dont le SDRIF), de maintenir et développer l'activité économique et les structures sociales, tout en préservant autant que possible le caractère rural et la qualité environnementale de la commune, qui constituent ses principaux atouts.*

### **Sur les secteurs sites inscrits et classés, zones naturelles, espaces boisés**

**Obs. n°1 :** « nous demandons que la vallée de la Renarde reste en vallée protégée, ... »

**Obs. n°2 :** « ... nous souhaiterions nous assurer qu'il n'y avait pas de modification des zones naturelles dans le nouveau PLU. »

**Obs. n°6 :** « nous souhaitons préserver le cadre de vie rural de notre commune : que les espaces naturels et protégés soient respectés : EBC, lisière de protection des massifs de plus de 100 hectares », « nombreuses constructions non conformes, sans autorisation, ... aucun contrôle... »

#### Réponses du Maître d'ouvrage :

*La Municipalité confirme que les secteurs inscrits et classés de la vallée de la Renarde ne seront aucunement modifiés par la présente procédure, qui a pour objectif principal conserver un cadre de vie agréable. Les modifications envisagées ne portent atteinte ni ne modifient les sites inscrits ou classés de la Vallée de la Renarde.*

*La Municipalité confirme qu'il n'y a pas de modifications des zones naturelles, des espaces boisés et autres espaces naturels dans le PLU modifié : la présente modification est réalisée conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du CU, la modification de la superficie ou des limites d'une zone naturelle nécessiterait une procédure de révision (L 153-31 CU), ce qui n'est pas le cas ici.*

*La protection du cadre de vie est renforcée en limitant très fortement la possibilité de construire en limites séparatives et en interdisant les constructions dès lors que celles-ci sont proposées à plus de 25 mètres de la voirie principale.*

*Concernant les autorisations délivrées par la municipalité, elles sont en tout point conformes au PLU. En cas de mauvaise exécution un contrôle est engagé par la municipalité et ce vis-à-vis de l'autorisation administrative. Les éléments relevant du code civil et notamment touchant au droit de propriété doivent faire l'objet d'un recours devant les juridictions compétentes.*

#### **⇒ Commentaires du commissaire enquêteur**

*Le PLU modifié conserve les protections des secteurs inscrits et classés de la vallée de la Renarde, ainsi que les zones naturelles, des espaces boisés et autres espaces naturels de la commune.*

*Concernant l'observation n°6, le terrain mitoyen à la propriété des déposants a été récemment divisé et construit, ce qui modifie leur voisinage, ce qui a engendré la disparition de taillis qui protégeaient la vue au-delà de la clôture, tout en restant conforme au PLU. Il semble qu'un contentieux de voisinage ait été ouvert par chacun des propriétaires voisins, ce qui ressort du domaine privé et n'entre pas dans le champ de l'enquête publique.*

## **Sur le règlement**

### **Implantation des constructions :**

**Obs. n°1 :** « le nouveau PLU donne-t'il une possibilité de construction mitoyenne à ma maison ? ... » ,

**Obs. n°6 :** « nous constatons de nombreuses constructions non conformes au PLU et sans autorisation... aucun contrôle n'est réalisé. »

#### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le PLU interdit dorénavant les constructions en limite séparative.*

*En limitant très fortement la possibilité de construire en limites séparatives et en interdisant les constructions dès lors que celles-ci sont proposées à plus de 25 mètres de la voirie principale la Municipalité répond aux attentes demandées*

*Concernant les autorisations délivrées par la municipalité, elles sont en tout point conformes au PLU. En cas de mauvaise exécution un contrôle est engagé par la municipalité et ce vis-à-vis de l'autorisation administrative. Les éléments relevant du code civil et notamment touchant au droit de propriété doivent faire l'objet d'un recours devant les juridictions compétentes.*

### **Destination d'une construction en zone A :**

**Obs. n°3 :** « notre maison située à Saudreville en zone A pourra-t'elle être vendue à des personnes extérieures au monde agricole, et si le hangar sur cette parcelle en zone agricole peut être changé en zone d'Activités »

#### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La maison située au 4, route de Vaucelas à Saudreville pourrait être vendue à des personnes extérieures au monde agricole. Comme l'indiquent les nouvelles règlementations les personnes peuvent envisager une extension mesurée de cette construction toujours située en zone A du PLU modifié. Le hangar ne pourra pas passer de zone Agricole à zone d'Activités dans le cadre de cette procédure de modification. ... le changement de zonage de zone agricole vers zone d'activité nécessiterait une procédure de révision du document d'urbanisme (L 153-31 CU), ce ne sera pas possible dans le cadre de la présente modification.*



Clôtures :

**Obs. n°5 :** « S'agissant des clôtures notamment en termes d'esthétique et d'homogénéité afin d'éviter d'avoir l'impression de circuler entre parenthèses comme c'est déjà le cas à certains endroits fermez la parenthèse dans un village ou expo je demande que les clôtures donnant sur l'extérieur soient exclusivement composées de pierres avec enduit Pierre vue ou de végétaux ou un ensemble des 2 à l'exclusion de tout mur enduit monté en parpaing matériau similaire. »

Réponses du Maître d'ouvrage :

*La réglementation relative aux clôtures proposée dans la modification a été travaillée avec l'ABF. Cette dernière est plus contraignante que les règles actuelles du PLU et se veut de participer à une amélioration esthétique et d'homogénéité des clôtures.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Les modifications du règlement portent sur les articles U6, U7 et U11 et visent : (i) la création d'une bande de constructible de 25 mètres afin de préserver les fonds de jardin et l'artificialisation des sols, (ii) une meilleure lisibilité des règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et limiter les conflits de voisinage, (iii) l'amélioration de l'harmonie architecturale relative à la réalisation des clôtures et au développement des énergies renouvelables.*

**Sur le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques (PDA)**

**Obs. n°5 :** « la redéfinition des zones « ABF » conduit à une réduction considérable des surfaces protégées et donc à faciliter les différentes constructions et aménagements.

Réponses du Maître d'ouvrage :

*Les périmètres de protection, retravaillés avec les services de l'ABF permettent au contraire de mieux protéger les secteurs en visibilité avec les secteurs protégés. Sur certaines parties de la commune le nouveau périmètre est d'ailleurs élargi par rapport à l'ancien. La création d'un PDA se fait en lien avec l'Architecte des Bâtiments, le but n'est pas d'augmenter la constructibilité mais bien d'accentuer l'attention sur certains secteurs qui méritent l'attention de l'Architecte des Bâtiments de France. A contrario dans certains secteurs le règlement du Plu peut s'avérer suffisant en termes de réglementation.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*La création du PDA, mis au point en collaboration entre la commune et les services de l'ABF, constitue une protection des monuments et sites qui prend en compte l'environnement urbain et paysager à protéger, mieux adaptée que l'ancien périmètre de 500 mètres, tout en soulageant certains secteurs non concernés de contraintes inadaptées.*

**Sur l'OAP 5 - Fourchainville**

**Obs. n°5 :** « Les terrains concernés figurent en site inscrit et l'on ne peut que regretter que l'on autorise la construction de 5 maisons, particulièrement les 3 situés le plus en amont qui devraient être très visibles, dénaturant un peu plus ce coteau...

Fourchainville est l'exemple type du hameau et de son site saccagé par une politique récente **d'urbanisation** irresponsable... il est envisagé une voie spécifique pour desservir ses maisons... je ne vois pas comment une voie supplémentaire à flanc de coteau peut limiter l'impact visuel... qui finance ? ...

**Obs. n°7** (association SAVAREN) : Nous n'avons plus d'opposition au principe d'accueillir un maximum de 5 logements neufs sur cette OAP, en respectant les mesures figurant dans le document d'évaluation environnementale, établi en juillet 2023 à la demande de la MRAE.

Réponses du Maître d'ouvrage :

*La voie supplémentaire est rendue nécessaire en raison des conditions d'accès et notamment de la déclivité du terrain qui laisse craindre une très mauvaise visibilité en cas de sorties de véhicules. Cette voie étant prévue dans l'OAP elle a vocation à être financée par l'éventuel aménageur. La question de la rétrocession de cette voie n'est pas évoquée, elle peut tout à fait rester privée.*

### **Sur l'OAP 6 - Ferme de Saudreville**

**Obs. n°5** : Beaucoup d'imprécision ouvrant la porte à toutes les dérives, particulièrement si le changement de la zone a n'est pas assorti de règles très définies. Quid des parkings collaborateurs client visiteur et de leurs impacts visuels et autres ... ? Qu'entend-on par : « de légères modifications de façade ? » ...

Réponses du Maître d'ouvrage :

*L'OAP proposé permet de donner des précisions qui n'existent pas aujourd'hui dans le PLU opposable. C'est pour éviter les éventuelles dérives que la Municipalité a jugé nécessaire de réaliser cette OAP. Concernant le stationnement des véhicules la cour intérieure semble suffisamment dimensionnée pour les accueillir au regard de la petite activité attendue. Pour rappel l'OAP proposée ne change en rien le zonage agricole institué sur cette zone. L'OAP peut préciser que les stationnements utiles aux activités devront se situer dans la cour. Les modifications de façade seront soumises à l'avis de l'ABF.*

**Obs. n°7** (association SAVAREN) : Il est inexact de prétendre dans la conclusion du rapport de présentation : « la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles ».

En effet le projet d'OAP n° 6 (Changement de destination de la Ferme de la Ronce du hameau de Saudreville) oblige à faire passer un secteur actuellement en zone A (Agricole) en secteur de zone U (Urbanisable) à vocation artisanale ou commerciale.

Le changement de zonage du terrain recevant l'OAP doit figurer sur le règlement graphique.

Nous souhaitons que la qualité paysagère du site de cette ferme, située en lisière du site classé de la vallée de la Renarde, ne soit pas altérée.

**Obs. n°8** : Ce « glissement » vers une zone artisanale à l'entrée de ce hameau générera nécessairement un trafic routier conséquent, néfaste à la « tranquillité » recherchée tant par les habitants que la municipalité.



On ne discerne pas pour autant un intérêt général pour la commune (outre un avantage fiscal éventuel). En revanche on distingue bien l'intérêt pour l'occupant lui ouvrant ainsi une valeur foncière supérieure, et des offres d'achat éventuelles plus variées.

Réponses du Maître d'ouvrage :

*La Municipalité confirme que la zone Agricole sur le secteur de l'OAPn°6 restera en zone agricole.*

*L'objectif de l'OAP est d'encadrer ce qu'il est actuellement possible de réaliser dans les bâtiments de la ferme, et a fait le choix de limiter à l'accueil de petites activités artisanales afin d'éviter la transformation de l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel (ce qui aurait posé des problèmes de stationnement/ traversée de hameaux/ réseaux « inadaptés »... La Municipalité confirme le maintien de la zone Agricole sur le secteur de l'OAP n°6.*

*Le maintien d'activités économiques qu'elles soient artisanales ou non est fondamental au niveau local. Ces reconversions du bâti agricole, évoquées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal sont encouragées par les services de l'Etat afin de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces dédiés à l'activité.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Les seuls bâtiments de la ferme de Saudreville sont impactés par l'OAP 6. Ils ont été récemment utilisés pour des activités équestres, et sont actuellement libres de toute activité agricole. Le nouveau zonage permettra d'y accueillir des activités artisanales, ce qui présente un double intérêt pour le maintien d'activités économiques dans la commune, et la préservation du bâti. La bonne desserte en accès et transports en commun constitue un atout pour sa nouvelle destination.*

**Sur les thèmes Circulation - sécurité**

**Obs. n°4 :** nous aimerions savoir ce qui sera fait pour la vitesse des automobiles qui circulent sur la rue du Puits à Fourchainville.

Réponses du Maître d'ouvrage :

*La procédure de modification du PLU n'intervient pas sur la traversée de Fourchainville. Toutefois la Municipalité travaille actuellement en parallèle sur la mise en sécurité de certains tronçons routiers de la commune.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Les problématiques de circulation, de sécurité routière et de stationnement dans les communes rurales sont inhérentes au développement du bâti et à l'arrivée d'une population active avec plusieurs véhicules par foyer, plus particulièrement après l'afflux post-covid et au développement du télétravail. Ces problématiques devraient être prise en compte dans les prochains projets de la municipalité.*

**Sur les points divers**

**Obs.n°4 (verbale)** : défaut d'entretien des berges de la Misère, rivière affluente de la Renarde et dont ils sont riverains. Cela concerne notamment l'accumulation de détritiques chez un voisin, qui pollue la rivière et entrave son écoulement : qui est en charge de l'entretien, et quels sont les moyens pour faire respecter le bon entretien des berges.

**Obs. n° 9** : M. Delafolie a le projet d'aménager une grange, située en prolongement de son habitation, en logement. Le bâtiment est situé en zone U, mitoyen à une zone N. M. Delafolie vient s'enquérir de la faisabilité de son projet.

Réponses du Maître d'ouvrage :

- *Concernant les problèmes inhérents au défaut d'entretien des berges de la Misère la Municipalité en prend bonne note et se rapprochera des personnes concernées.*
- *Concernant le réaménagement d'une grange en logement, la Municipalité ne saurait donner un avis définitif sur la faisabilité du projet. Il est recommandé au pétitionnaire de déposer une demande en bonne et due forme afin que cette dernière soit analysée par les services compétents.*

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Ces points particuliers seront traités par la municipalité hors du cadre du présent dossier de modification du PLU.*

## 5.2 REMARQUES ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### ***Sur le déroulement de l'enquête***

Le déroulement de l'enquête a été en tout point conforme aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et s'est effectué dans de bonnes conditions.

L'information du public et la publicité de l'enquête ont été renforcées par la concertation et les informations préalables organisées par la commune, confirmant ainsi l'attachement de la municipalité au dialogue avec la population.

Le dossier soumis à l'enquête était complet, et mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune.

Les permanences ont permis de recevoir douze personnes venues exposer leurs doléances pour des motifs d'intérêt général ou particulier, sans problème particulier.

Le maire de la commune s'est montré particulièrement disponible, ainsi que son adjoint à l'urbanisme et le personnel communal, aussi bien pour l'information et les questions du commissaire enquêteur que pour le public venu le rencontrer.

### ***Sur la procédure de modification du PLU***

La procédure de modification d'un PLU mise en œuvre en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 du code de l'urbanisme était tout à fait adaptée au projet de la municipalité consistant à effectuer un toilettage réglementaire et à adapter le règlement aux contraintes rencontrées. Une éventuelle révision du PLU ne serait programmable qu'après

l'aboutissement du projet de SCoT en 2026. D'ici là, le PLU devra se conformer au SDRIF-E qui sera mis en œuvre courant 2024.

### **Sur la création du PDA**

La commune de Villeconin est caractérisée par sa topographie accidentée, entre vallées, plateaux agricoles et dispersion de l'urbanisation entre le centre bourg et les hameaux de Bois Fourgon, Fourchainville, Saudreville et Montfrix.

La création du PDA me paraît justifiée par la présence de nombreux monuments historiques et sites classés (château de Saudreville, Polissoir du Bois de la Charmille, Donjon de La Grange, château de Villeconin, ruines du château de la Grange, église Saint-Aubin). Leur protection et la préservation des points de vue seront mieux assurés par un périmètre adapté que par l'actuel rayon de 500 mètres qui ne tient pas compte des constructions récentes, du relief de la commune et du développement de la végétation.

### **Sur les réponses de la municipalité aux observations du public**

Les observations du public révèlent l'attachement de la population à la qualité de l'environnement de la commune et à son caractère rural.

Les réponses de la municipalité apportent toutes précisions et clarifications aux observations du public, aux questionnements et lectures erronées et qui ont pu être faites des pièces du dossier. Chacune des modifications du PLU a été justifiée.

La municipalité a par ailleurs indiqué travailler sur la mise en sécurité de certains tronçons routiers de la commune, et proposé de répondre directement aux administrés pour les questions d'intérêt particulier.

## **6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

---

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, assuré trois permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions, j'ai constaté que (i) l'enquête publique conjointe relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Villeconin et à la création d'un PDA s'est déroulée dans les conditions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur et à l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique ; (ii) le Public a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments d'information utiles et s'est exprimé selon les modalités requises en la matière ; (iii) le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions exprimées tant par le Public que par le commissaire enquêteur.

### **De ce qui précède, et considérant :**

- les bonnes conditions d'organisation de l'enquête publique ;
- la conformité des mesures de concertation, de publicité et d'information au public ;
- la complétude du dossier soumis à l'enquête publique ;
- le bon déroulement de l'enquête publique ;

- le fait que projet mis à l'enquête relève bien d'une procédure de modification conforme aux dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 du code de l'urbanisme ;
- la compatibilité du projet de modification n° 1 du PLU avec les documents énumérés à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme ;
- le contenu des avis des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- le fait que le projet ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) ;
- les thèmes, objet de la modification n° 1 du PLU, le respect des principes et des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme ;
- la prise en compte de l'avis de la MRAe et la réalisation de l'évaluation environnementale de l'OAP 5 et son intégration au dossier ;
- le dossier de création du PDA et son élaboration en concertation entre la municipalité et l'ABF ;
- les précisions apportées par le Maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;
- la participation et l'expression du public ;

La conclusion de cette enquête n'appelant pas de recommandation ni réserve de ma part,

**J'émetts l'avis suivant :**

**AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification n°1 du PLU de la commune de VILLECONIN  
et à la création du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.**

---oOo---

Fait à Milly la Forêt le 12 décembre 2023



Le commissaire enquêteur

**Henri Mydlarz**