

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE FORGES LES BAINS

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROJET DE ZONAGES D'ASSAINISSEMENT



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 01 octobre 2018 au 07 novembre 2018 inclus.

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1.1- Rappel du contexte des enquêtes publique.....	p. 3
1.2 - Le commissaire enquêteur.....	p. 3
1.3 - Objet de l'enquête.....	p. 4
1.4 - Le contexte communal et supra-communal	p. 6
1.5 – Le contexte géographique, physique et biologique.....	p. 7
1.6 – L'organisation spatiale.....	p. 13
1.7 – Le Projet.....	p. 15
1.8 – Les orientations d'aménagement et de programmation.....	p. 23
1.9 – Le découpage du territoire en zones.....	p. 31
1.10 - Cadre juridique – textes réglementaires.....	p. 34
1.11 - Information du public – Publicité.....	p. 35
1.12 - Composition du dossier.....	p. 36
1.13 - Déroulement de l'enquête.....	p. 37
2- OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	p. 40
3- PROCES-VERBAL DE SYNTHES DES OBSERVATIONS.....	p. 61
ANNEXES : Au nombre de7.....	p. 97

1 - CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1.1 – Rappel du contexte des enquêtes publiques.

La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi ENE du 12 juillet 2010 a refondu les régimes d'enquêtes publiques en deux grandes catégories :

- Les enquêtes régies par le Code de l'environnement.
- Les enquêtes régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La présente enquête relève donc du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants) et s'inscrit dans le cadre de la loi BOUCHARDEAU de 1983 « relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement »

Ainsi, l'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prises notamment en matière d'environnement.

1.2 – Le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, nommé par le Président du Tribunal Administratif, remplit une mission de service public dont l'objectif principal est de faciliter l'expression du public et de rédiger un rapport à la fois exhaustif et motivé, à l'attention de l'autorité organisatrice, afin que celle-ci puisse décider en toute connaissance de cause.

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

Le commissaire enquêteur :

- Participe à l'organisation de l'enquête et bénéficie de pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, des administrations, demande de documents...).
- Veille à la bonne information du public avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et recueille les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des permanences.
- A l'issue de la consultation, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public dont ses suggestions et contre-propositions et d'autre part, des conclusions dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé.

- Après avoir déposé auprès de l'autorité organisatrice de l'enquête son rapport et ses conclusions, il est lié au devoir de réserve et sa mission de commissaire-enquêteur est terminée.
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont à la disposition du public pendant un an, en mairie et en préfecture.
- L'autorité compétente dont relève le projet décidera du devenir du projet.
- La décision est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif.

1.3 – L'objet de l'enquête.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée principalement par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 et par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ainsi, par délibération du 16 avril 2015, le conseil municipal a décidé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU.

En précisant les conditions des transformations à venir, la commune de FORGES LES BAINS s'engage résolument dans la formulation d'un véritable projet de ville devant servir de support à un aménagement durable et raisonné de son territoire.

C'est donc un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols.

Ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le Plan Local d'Urbanisme s'attache à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau supra et intercommunal »

1.4. – Le contexte communal et supra-communal

1.4.1 - Le contexte géographique et administratif

FORGES LES BAINS se trouve en limite Nord-Ouest du département de l'Essonne, en limite des Yvelines, à environ 40 km de Paris. Les communes limitrophes sont :

- Limours, au Nord ;
- Bonnelles, à l'Ouest ;
- Angervilliers, au Sud-Ouest ;
- Vaugrigneuse au Sud-Est ;
- Briis-sous-Forges, à l'Est.

La commune fait partie du canton de Dourdan qui regroupe 28 communes (65 241 habitants en 2013).

La commune est rattachée à l'Arrondissement de Palaiseau.



1.4.2 – Le contexte intercommunal

FORGES LES BAINS fait partie de la **communauté de communes du pays de Limours** composée de 14 communes, représentant environ 26 500 habitants.

Créée au 1er janvier 2002, la communauté de communes a pour compétences :

- **L'aménagement de l'espace**, avec les schémas d'urbanisme, les ZAC, les transports...
- **L'action de développement économique.**
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement.**
- **La politique du logement social** : programme local de l'habitat.
- **L'action culturelle.**



- **Le domaine scolaire** : Transports scolaires pour le second degré et transports des activités piscine du primaire.
La communauté de communes a d'autres compétences, à savoir les équipements sportifs et culturels intercommunaux, la promotion touristique, les services aux communes et aux associations.

Outre la communauté de communes du Pays de Limours, la commune fait partie du :

- **Syndicat intercommunal d'hydraulique (SIHA)** regroupant les communes de Pecqueuse, Limours, Forges-les-Bains, Briis-sous-Forges, Courson-Monteloup, Vaugrigneuse, Gometz-la-Ville et Janvry.
- **le syndicat intercommunal d'assainissement (SIAL)** regroupant les communes de Limours, Briis-sous-Forges, Forges-les-Bains et Pecqueuse.
- **le syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SICTOM)**
- **Le syndicat d'électricité.**

1.5 - Le contexte géographique, physique et biologique

1.5.1- Le sol et le sous-sol

Le territoire communal de Forges-les-Bains est localisé sur deux feuilles géologiques (Rambouillet et Dourdan).

La feuille géologique de Rambouillet est située sur deux départements (l'Essonne à l'est et les Yvelines à l'ouest).

Cette feuille couvre une région de plateaux oligocènes (calcaires de Beauce et Meulière de Montmorency), entamés à l'est par les vallées de la Bièvre et de l'Yvette. Ces terrains sont couverts de limons épais, assez bien drainés et favorables à l'agriculture.

La feuille géologique de Dourdan est située à la limite de deux régions géographiques :

- le Hurepoix au nord, qui est un plateau argileux profondément marqué par un réseau de vallées creusées dans les sables de Fontainebleau (qui concerne Forges-les-Bains) ;
- la Beauce au sud, constituée d'un plateau à soubassement calcaire, marqué par quelques vallées sèches.

Le plateau de Beauce-Hurepoix a été presque érodé au nord de Dourdan et laisse apparaître sur une grande étendue les Sables de Fontainebleau. Les vallées suivent le plus souvent des directions sensiblement sud-ouest/nord-est et nord-ouest/sud-est, fait classique dans le Bassin parisien (directions tectoniques majeures, orientation des principales diaclases).

Les formations géologiques présentes sur la commune sont, de la plus ancienne à la plus récente :

• **Yprésien inférieur, Sables de Breuillet et argile plastique**

Cette formation géologique se retrouve au sud du territoire (dans la zone d'étangs) et au nord-est (à proximité du cours d'eau de la Pédecelle).

• **Yprésien, argile sableuse**

A Forges-les-Bains, l'argile sableuse est grise/violacée et sableuse. Elle se retrouve à l'extrême sud du territoire communal (au niveau de la zone d'étangs).

Stampien moyen. Sables de Fontainebleau

Cette couche géologique couvre la majeure partie de la commune de Forges-les-Bains. Les sables de Fontainebleau sont représentés sur l'ensemble de la feuille géologique. Ils ont une épaisseur importante et forment l'essentiel des substrats des versants.

Stampien supérieur. Argiles à meulière de Montmorency

Cette formation géologique se retrouve au niveau du bois de Bajolet, dans la partie centre-ouest du territoire communal, ainsi qu'à l'extrémité nord-ouest du territoire. Il s'agit d'une argile renfermant des blocs de meulière.

• **Les limons (sur argiles à meulière de Montmorency)**

L'épaisseur de cette formation géologique est d'environ un mètre, elle couvre les terres présentes au nord du bois de Bajolet. Il s'agit de limons riches en argiles, qui permettent le développement de sols bruns.

• **Alluvions**

Il s'agit d'alluvions récentes, qui ont généralement une texture sableuse. Elles se retrouvent sur le territoire de Forges-les-Bains, le long des cours d'eau et des zones d'étangs, ainsi que dans la partie nord-ouest du territoire communal.

La plupart des terrains de cette feuille géologique ne présentent pas de difficultés pour les terrassements.

Cependant, en présence d'eau, les sables de Fontainebleau présentent des risques d'affouillements et exigent des talus à pentes faibles. D'autre part, les formations sableuses sont très sensibles à l'érosion par les eaux de ruissellement lorsque leur couverture végétale est supprimée.

1.5.2 Le relief

La commune de FORGES LES BAINS est située dans le bassin parisien. Elle s'inscrit plus localement au Sud du plateau de Limours délimité au Nord par la vallée de l'Yvette et au Sud par la large vallée de la Rémarde.

Le point haut est situé dans la partie centrale du territoire communal, au niveau de la Butte au Tonnerre du Bois de Bajolet à environ 167m NGF. Les pentes du territoire sont orientées en fonction de cette butte vers la vallée de la Prédecelle à l'Est et au Sud (point bas de la commune à environ 87m NGF).

L'influence du réseau hydrographique est aussi visible à l'Est avec la vallée du ruisseau du petit Muce.

1.5.3 : Le réseau hydrographique de surface

Le réseau hydrographique de la commune est structuré autour de plusieurs cours d'eau :

- Le ruisseau du Petit Muce (F4629300) au nord-est du territoire Il s'agit d'un affluent de la Prédecelle, d'un linéaire de 1,5 kilomètre. Il prend sa source dans le bourg de Forges-les-Bains et se jette dans la Prédecelle à Briis-sous-Forges. Son cours longe la RD 97 ;
- Le cours d'eau de la Prédecelle (FRHR97-F4629000), qui longe la limite communale est. Ce cours d'eau, d'un linéaire de 25 kilomètres, s'étend sur les départements de l'Essonne et des Yvelines. Il a une longueur de 19,1 kilomètres, prend sa source à Choisel (Yvelines) et se jette dans la Rémarde au Val-Saint-Germain ;
- La Gloriette (FRHR97-F4625000) au nord-ouest du territoire communal.

Forge-les-Bains appartient à l'unité hydrographique Orge-Yvette qui représente 866km² et 696 kilomètres de cours d'eau. A l'amont, le territoire est agricole et boisé, puis il s'urbanise fortement à l'aval. La qualité physicochimique de l'eau se dégrade de l'amont vers l'aval et reste influencée par les rejets urbains. Ainsi, la maîtrise du système de collecte des eaux usées et pluviales reste l'enjeu primordial de cette unité hydrographique. La gestion des ruissellements est d'autant plus importante que l'urbanisation et l'industrialisation s'accélèrent.

Les cours d'eau ont subi de nombreux recalibrages et rectifications et présentent souvent une morphologie homogène, ainsi que de nombreux ouvrages hydrauliques destinés à la régulation. En ce qui concerne la qualité chimique, les concentrations en diuron sont élevées sur l'aval.

Deux cours d'eau principaux sillonnent la commune :

- le **Petit Muce** qui parcourt le territoire communal d'Ouest en Est au niveau du bourg au sud de la RD 97 et se jette dans la Prédecelle,
- la **Prédecelle** qui forme la limite Est du territoire. C'est un affluent de la Rémarde.

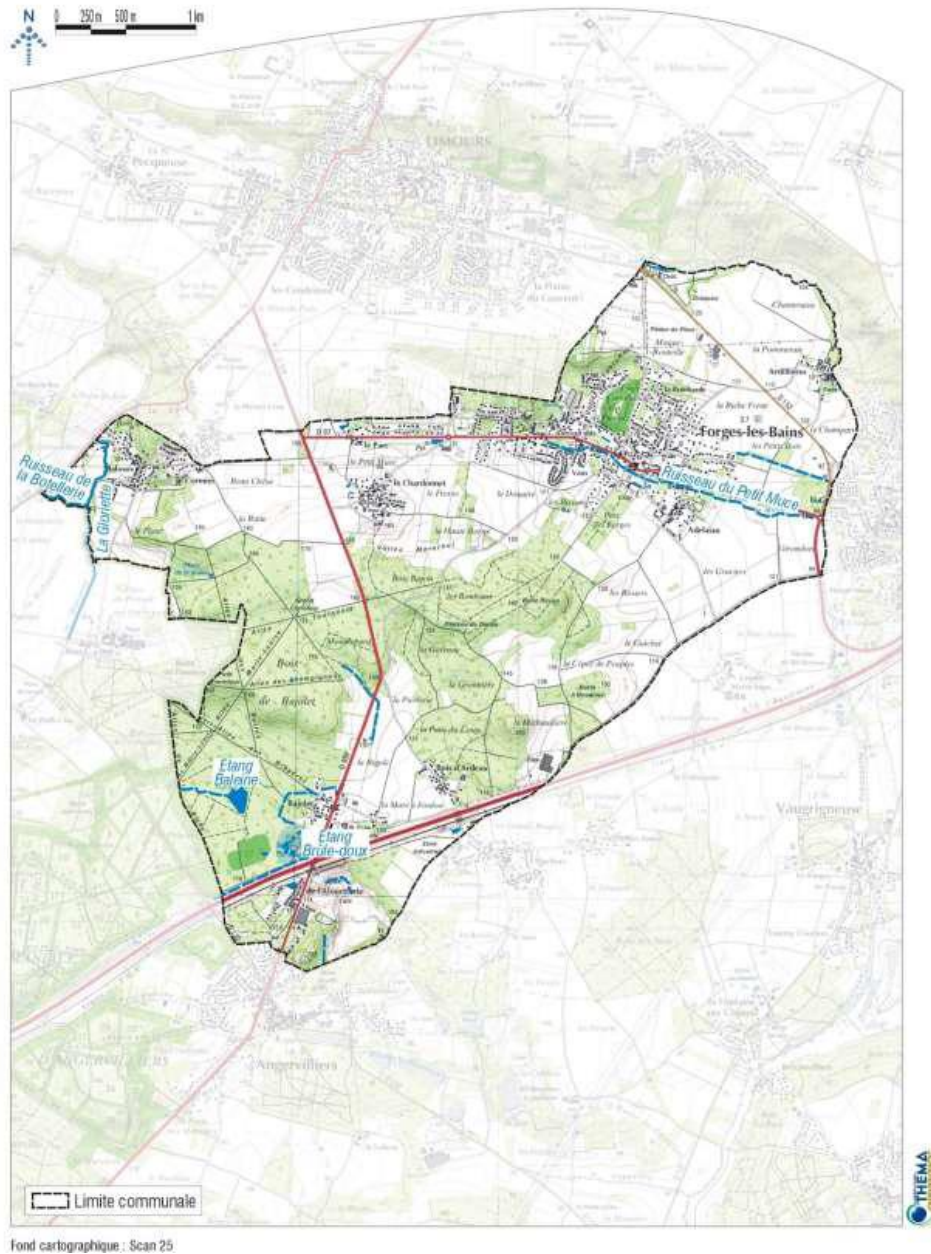
Et deux cours d'eau secondaires :

- la **Gloriette** à l'Ouest du territoire communal, qui traverse le bas de Malassis,
- le **ruisseau du Fagot**.

Ces cours d'eau connaissent des variations de débits importantes au cours de l'année et leur régime de débits est très sensible aux précipitations.

Au Sud du territoire, quelques plans d'eau et mares sont présentes : Etang Baleine et de Brûle

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE



1.5.4 : Masses d'eaux souterraines

Sur le territoire communal de Forges-les-Bains, sont présentes plusieurs nappes aquifères. Celles-ci sont détaillées ci-dessous de la plus profonde à la plus affleurante :

- **Nappe de l'Albien Néocomien captif**

Il s'agit d'un aquifère sablo-argileux qui constitue un réservoir profond situé sous la craie du Bassin parisien. Il s'agit d'une nappe captive. Cet aquifère est bien protégé des pollutions de surface, la qualité de l'eau est donc généralement très bonne.

- **Craie et tertiaire du Mantois à l'Hurepoix**

Il s'agit d'une nappe libre dans sa majeure partie, essentiellement alimentée par les eaux de pluies excédentaires (infiltration). Cette masse d'eau est formée d'une multicouche d'entités aquifères, composées de plusieurs niveaux semi-perméables et perméables.

Par ailleurs, il est à noter que la commune de Forges-les-Bains est située en :

- **Zone de répartition des eaux au titre de la nappe de l'Albien** sur la totalité du territoire communal (classée par arrêté préfectoral le 24 avril 2005).

Ce classement concerne les eaux qui présentent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés. Dans ces zones, est instauré un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements et des installations de prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées, par une maîtrise de la demande en eau, à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative et qualitative de la ressource et sa valorisation économique ;

- Zone sensible au phosphore et à l'azote « Le bassin de la Seine » (arrêté pris le 23 décembre 2005) : masses d'eau particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation. Les rejets de phosphores et d'azote doivent donc être réduits.

- Zone vulnérable à la pollution par les nitrates agricole sur le bassin de la Seine : cette zone identifie les territoires qui alimentent les eaux atteintes ou menacées par la pollution.

1.5.5 Les grands ensembles naturels et paysagers

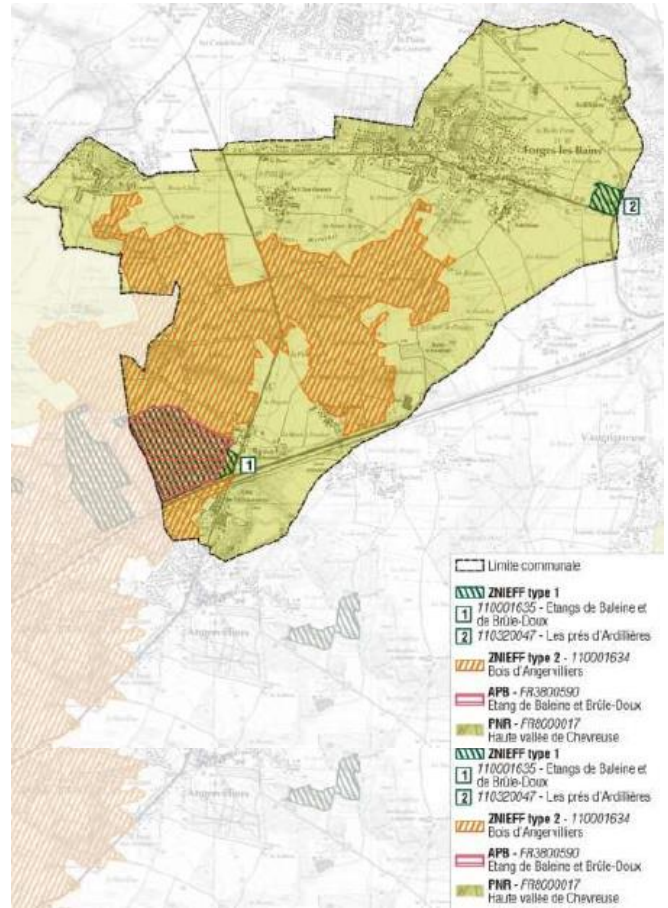
Le territoire communal de Forges-les-Bains est concerné par les **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** suivantes :

- à l'ouest, la ZNIEFF de type I n°110320047 « Les près d'Ardillières » ;
- à l'est, la ZNIEFF de type I n°110001635 « Etangs de Baleine et de Brûle-Doux » ;
- au nord, la ZNIEFF de type II n°110001634 « Bois d'Angervilliers » ;

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

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

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



Arrêté Préfectoral de protection de biotope

Les arrêtés de protection de biotope sont des aires protégées ayant pour objectif de prévenir la disparition d'espèces protégées. La réglementation consiste essentiellement à interdire des actions ou des activités qui pourraient nuire à l'objectif de conservation des biotopes à protéger.

La commune de Forges-les-Bains accueille un site protégé par un arrêté de protection de biotope (n°2003 – PREF.DCL/0180) : étangs de Baleine et Brûle-doux (FR3800590). Ce site a été créé le 21 mai 2003, par arrêté préfectoral et couvre une superficie de 49 hectares.

L'article 2 de l'arrêté interdit les actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu.

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, a rédigé sa Charte pour la période 2011-2023 (adoptée par le décret n° 2011-1430 du 3 novembre 2011).

Les communes adhérentes au parc ont participé à la rédaction de ce document qui présente les grands choix du territoire pour les douze années à venir. Dans ce cadre, la charte prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, mais elle prévoit également d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie. Ce document contractuel fixe les objectifs et le projet collectif que le parc devra mettre en œuvre.

La charte (comprenant le rapport et le plan de parc) est opposable aux documents d'urbanisme. Ces derniers doivent être compatibles avec elle (Art. L333-1 du code de l'Environnement et l'Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans le plan de parc, plusieurs éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont identifiés sur le territoire Forges-les-Bains :

- Le bois de Bajolet est identifié comme grand massif à conserver (ainsi que sa continuité) ;
- Quatre zones d'intérêt écologique (ZIEC) à conforter sont présentes à proximité des zones urbanisées communales ;
- Deux zones de protection et de gestion des sites de biodiversité remarquable sont identifiées (au sud-ouest et au nord-est de Forges-les-Bains).

1.6 – L'organisation spatiale

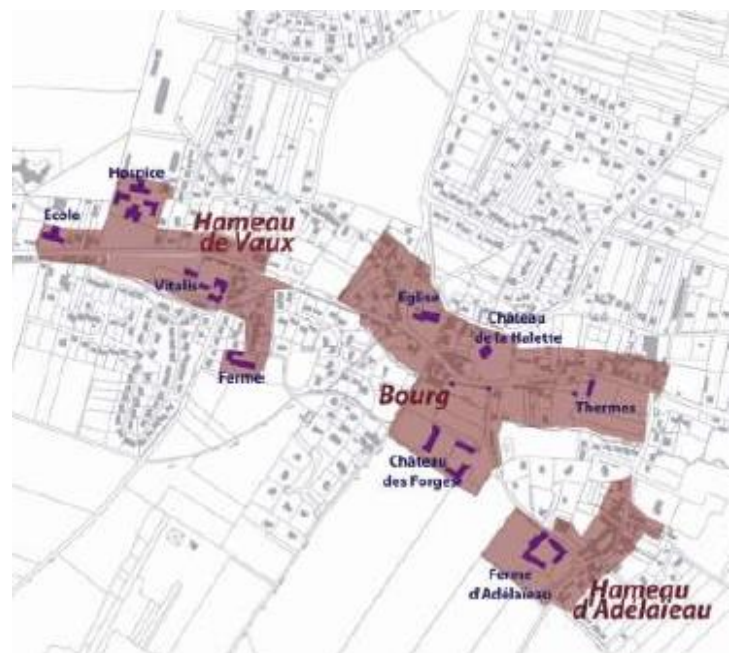
Le cœur ancien - Organisation

Le village de Forges s'étire le long de la RD 97 sur près de 2 kilomètres. Le tissu ancien est concentré le long de cet axe sur des séquences discontinues issues de la présence des anciens hameaux :

- le cœur historique du village au niveau de l'Eglise et des abords du château,
- le hameau de Vaux,
- la ferme d'Adélaïau.

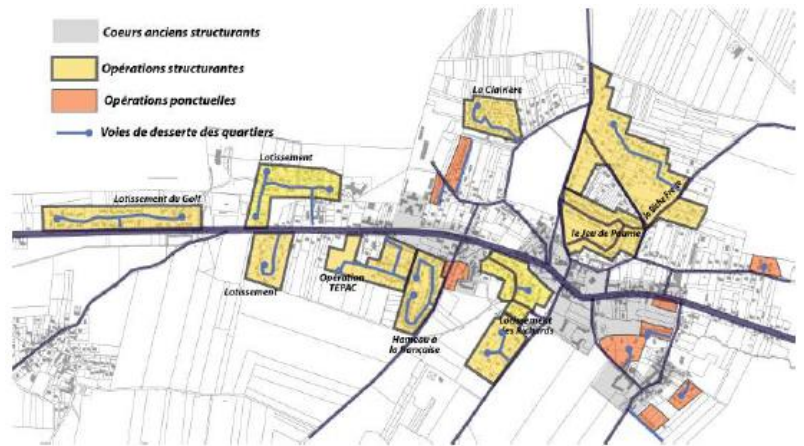
Ces ensembles sont encore largement perceptibles dans la composition du village avec un bâti ancien et des murs de pierres traditionnels bien préservés.

Puis, avec le développement de l'activité thermale, les constructions de villégiature et constructions bourgeoises sont venues étendre le bourg reliant



Les extensions pavillonnaires

De nombreux ensembles de taille variable sont concernés. Ils constituent l'essentiel de l'urbanisation du bourg et représentent près de 420 logements soit 1/3 des résidences principales de la commune. Il s'agit :



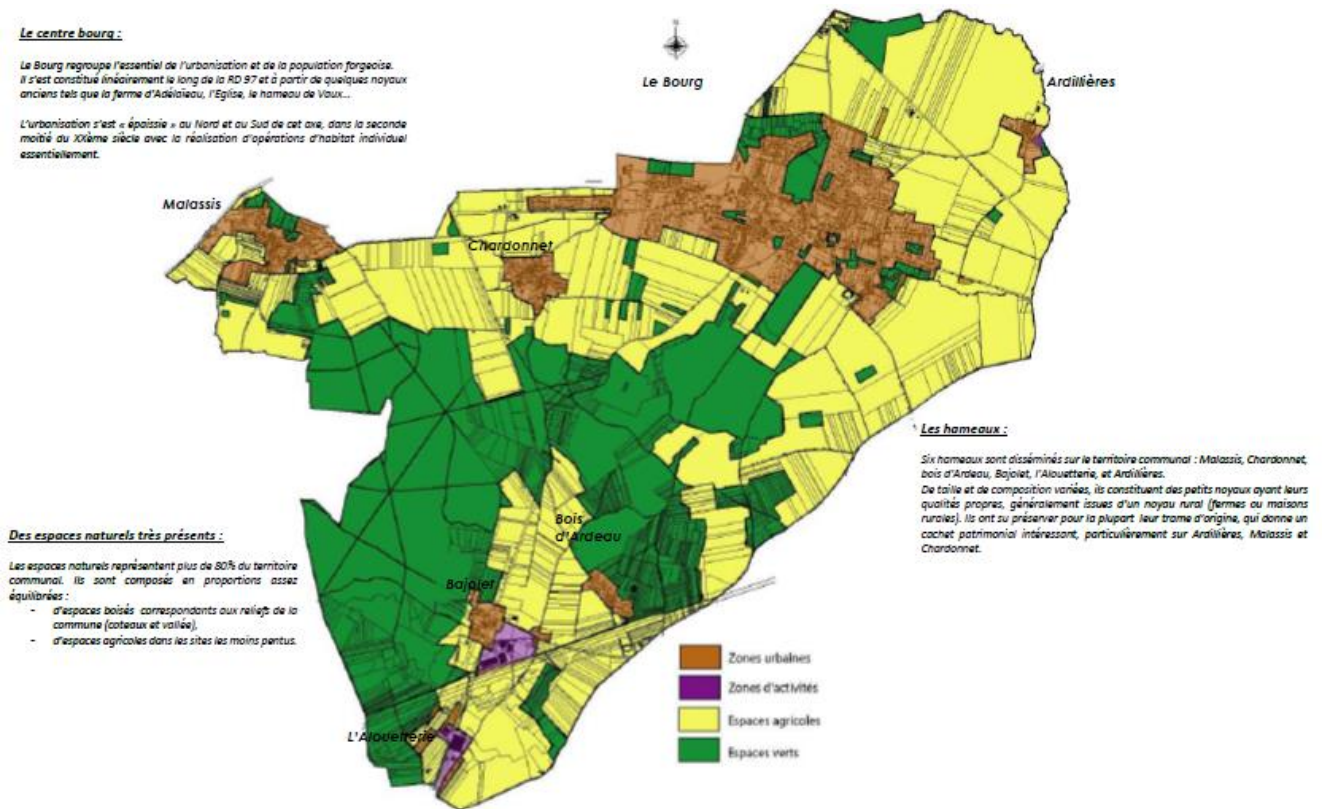
- du lotissement du Golf (environ 30 logements)
- du lotissement de la Haute Borne (14 logements)
- du lotissement Villouvette (environ 40 logements)
- de l'opération TEPAC (12 logements)
- du hameau à la Française (environ 45 logements)
- du lotissement de la Clairière (environ 30 logements)
- du lotissement de la Garenne (environ 10 logements)
- du lotissement des Richards (environ 30 logements)
- de l'opération du Jeu de Paume (environ 120 logements)
- du secteur de la Biche Frette (environ 55 logements)

Les hameaux

Forges les Bains est composé de nombreux hameaux :

- 3 hameaux principaux : Malassis, Chardonnet et Ardillières,
- 3 hameaux secondaires : Bajolet, bois d'Ardeau et la Cité de l'Alouetterie.

Les hameaux se sont généralement développés autour de vieux corps de ferme, par construction de bâtiments à caractère rural édifiés généralement à l'alignement. Des constructions récentes de type pavillonnaire ont complété leur urbanisation, notamment à Ardillières, Chardonnet, bois d'Ardeau et Bajolet.



1.7 – Le projet

Le projet communal s'appuie sur 3 enjeux transversaux :

- **L'Environnement et le Cadre de Vie** de la commune en protégeant les espaces naturels de qualité, en incitant à une véritable démarche de qualité sur le tissu urbain, la prévention des risques et les préoccupations croissantes de Développement Durable.
- **La maîtrise harmonieuse de l'urbanisation**, grâce à une croissance modérée de la population assurant un développement équilibré et diversifié en préservant les différentes entités urbaines et le patrimoine bâti.
- **La vie locale et sociale** au travers du développement d'équipements et de services de proximité et de l'amélioration des déplacements et liaisons douces.

1.7.1 – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)

1 – La protection et la valorisation des espaces naturels.

Les espaces boisés

Les espaces boisés et la diversité paysagère constituent l'une des richesses du territoire communal, qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser avec :

- une protection renforcée des massifs boisés structurants en vue de leur intégrité,
- le maintien des petites masses boisées dans les espaces agricoles,
- le maintien et le développement d'une trame verte, relayée par des liaisons douces au sein des zones urbanisées.
- une politique d'acquisition foncière de ces espaces,
- la protection des arbres remarquables.

Les espaces agricoles

Dans un secteur où les activités rurales sont de plus en plus menacées par le débordement urbain vers le Sud du département, l'objectif est de pérenniser l'activité agricole et ses pratiques. Pour cela, il est prévu :

- une protection renforcée des terres agricoles,
- une facilitation de la diversification des activités agricoles, notamment dans la possibilité d'aménager le bâti existant pour notamment permettre la réalisation de gîtes ruraux,
- une prise en compte des contraintes de déplacement des engins agricoles dans les aménagements urbains et routiers,
- un encouragement des initiatives en matière d'agriculture raisonnée et biologique.
- une incitation à des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement.

Les espaces naturels sensibles

Le territoire de la commune possède une grande richesse en matière environnementale, avec notamment des zones qui sont protégées ou inscrites à divers inventaires (espaces boisés de plus de 100 hectares, ZNIEFF, arrêté de Biotopes, Espaces Naturels Sensibles).

Il convient :

- de préserver l'intégrité et la qualité de ces espaces écologiques (abris écologiques, écosystèmes particuliers, milieux sensibles),
- de s'attacher au maintien de la biodiversité faunistique et floristique (corridors biologique).

- de développer des cheminements qui permettent l'accès au public compatible avec cet objectif de préservation (cf. objectif n°6),
- d'engager des actions de sensibilisation et d'information du public sur ce patrimoine naturel.

2 – Une gestion durable du territoire.

La gestion de l'énergie, des réseaux, des déchets.

La commune souhaite s'engager de manière volontariste sur :

- La limitation de rejets des eaux pluviales dans les collecteurs publics, et des eaux usées sans traitement dans l'environnement,
- L'incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- Gérer en intercommunalité, la politique des déchets, relayée au niveau de la commune par des dispositions visant à limiter les productions de ceux-ci et faciliter le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet.
- valoriser les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

La gestion des questions hydrauliques

En raison de leurs caractéristiques topographiques, géologiques, hydrologiques, certains secteurs méritent une véritable attention en raison de leur sensibilité et des risques encourus :

- la problématique de bassin doit explicitement être présente dans toutes réflexions sur ces questions, en conformité avec le SAGE Orge – Yvette approuvé le 2 juillet 2014.
- les rus et cours d'eau de la commune doivent faire l'objet de mesures spécifiques en termes d'entretien et d'aménagement, en relation avec le syndicat hydraulique,
- l'urbanisation de leurs abords doit être limitée et soumise à des expertises et travaux particuliers prenant en compte la problématique de leur entretien,
- les activités agricole et industrielle ne doivent pas affecter la qualité de l'eau des cours d'eau (Zones tampons, ralentissement des ruissellements, etc.).

La lutte contre les nuisances (sonores, visuelles, ...)

La commune subit un certain nombre de nuisances (bruits, pollution de l'air, etc.) et contraintes :

- aux abords des voies principales (A 10, RD 838, RD 988 et RD 97, voie ferrée),
- en raison de l'utilisation d'engins à moteurs y compris en zones forestières,
- du fait des survols aériens.

Il s'agit d'engager toutes les mesures susceptibles de diminuer ces nuisances, voire les éliminer. Concernant les voies à grande circulation, leurs abords feront l'objet de mesures destinées à limiter les nuisances, améliorer leur sécurité et organiser l'aménagement qualitatif de leurs franges.

La prise en compte de l'écologie dans la vie quotidienne

- Accompagner au niveau local les décisions nationales, en termes de réduction des engrais notamment.
- Poursuivre la politique des espaces verts de la commune pour favoriser la biodiversité.

3 – Une urbanisation maîtrisée et harmonieuse.

Une densification des zones urbanisée existantes.

La commune souhaite une progression modérée de la population. Elle souhaite aussi que cette progression se fasse par une densification de l'habitat et non par un étalement urbain, en accord avec la loi SRU et dans l'esprit du PNR.

L'objectif est de permettre la réalisation d'au moins 150 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030 (notamment pour être compatible avec le SDRIF).

Un secteur, au cœur de l'enveloppe urbaine, est identifié comme prioritaire : Secteur Vitalys (environ 80 logements diversifiés).

Le reste de la densification se fera au sein des « dents creuses » privées, identifiées comme potentiel théorique.

Cette densification ne se fera pas au détriment du caractère patrimonial de certains bâtiments emblématiques de l'image ou du passé de Forges (notamment corps de fermes, bâti traditionnel...).

Une amélioration de l'équilibre urbanistique.

La densification du milieu urbain se fera de telle sorte à :

- améliorer la structure urbanistique des zones bâties (centre / périphérie),
- tendre à une homogénéisation des différents secteurs de ces zones.

On s'attachera de plus dans cette évolution de l'urbanisation à améliorer la gestion de la circulation automobile afin de favoriser la desserte locale sans encourager la circulation de transit, ainsi que la question des zones de stationnement publiques et privées. Une attention toute particulière sera accordée de ce point de vue à la problématique des hameaux.

Une urbanisation diversifiée.

La commune entend mener une politique volontariste pour une diversification des modes d'habitat, dans leur typologie, leur mode d'occupation et leur financement.

L'objectif est de permettre à toutes les catégories de la population de pouvoir se loger dans la commune, en développant explicitement une dynamique transgénérationnelle via :

- la réalisation de logements sociaux pour répondre aux besoins des Forgeois à revenus modérés (jeunes partant du domicile familial, personnes âgées, jeunes familles de revenus modestes),
- la réalisation de petits logements (collectifs) et logements individuels moyens (maisons de ville) pour faciliter le maintien ou l'accueil de jeunes, de familles monoparentales, etc. sur la commune,
- la réalisation de logements adaptés aux besoins des "anciens"
- le développement d'une offre locative effective sur la commune.

Une incitation forte pour l'écoconstruction

La commune souhaite que le développement urbanistique de son territoire se fasse dans une logique de développement durable :

- les équipements publics seront réalisés à minima selon les normes HQE,
- les opérations privées seront incitées à recourir à l'écoconstruction.

Une valorisation des éléments de patrimoine bâti

On s'attachera à préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti, historique et architectural :

- le château, l'église et les grands domaines historiques,
- les corps de fermes, les bâtisses et constructions remarquables,
- les murs de pierres.

Un inventaire, réalisé par les services du PNR, sera intégré dans le nouveau PLU de la commune.

4 – Le renforcement des infrastructures de la commune.

Le renforcement des structures de vie locale

La commune entend poursuivre sa politique de dynamisation de la vie locale à travers l'amélioration et l'aménagement d'équipements de proximité dans les divers domaines associatifs, culturels, sportifs, services administratifs.

On s'attachera à rechercher dans ces aménagements des logiques de zone cohérente, avec :

- un pôle sportif,
- un pôle médico-social,
- une intégration dans la structure urbaine existante,
- une attention particulière aux aménagements secondaires (accès, parkings, liaisons douces etc.)
- un traitement des voiries d'accès incluant les questions de sécurité : ralentissement de la vitesse sur les départementales, sécurisation des piétons.

L'accueil d'équipements intercommunaux

La Communauté de Communes du Pays de Limours, de par les compétences qui lui ont été transférées, doit développer dans le cadre de son projet de territoire un certain nombre d'équipements. Forges-les-Bains souhaite accueillir un ou plusieurs équipements.

Toutes les opportunités de foncier pouvant se présenter et possédant les caractéristiques adéquates seront proposées dans ce sens.

L'aménagement d'un véritable cœur de Village

Le bourg est structuré autour de la Départementale, dans une logique urbanistique de "village-rue" qui pénalise le fonctionnement harmonieux du centre-ville.

Pour améliorer cette situation, il est prévu d'aménager l'espace situé autour du centre bourg et de créer un nouveau Cœur de Village (avec définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- en reconfigurant les intersections avec la départementale.
- en aménageant l'espace de telle sorte à mettre en valeur les commerces et favoriser leur développement.
- en créant des espaces favorisant la circulation piétonnière.
- en facilitant l'implantation de nouveaux commerces.

Le développement du Haut Débit sur le territoire.

En cohérence avec les plans et schémas départementaux ou intercommunaux (la commune sera attentive au respect des délais de déploiement de ces infrastructures).

5 – Le développement de la vie économique locale.

Le développement du commerce et de l'artisanat local, en étroite collaboration avec la CCPL

Le fonctionnement harmonieux d'une commune ne peut se faire sans un commerce et un artisanat local dynamique.

On s'attachera à maintenir et développer cette activité économique de proximité :

- en soutenant les initiatives en la matière,
- en faisant la promotion de ses acteurs locaux,
- en agissant pour le maintien et le développement du bureau de poste,
- en ouvrant les possibilités d'aménagement et de construction pour ces activités.

Un développement économique éco-responsable

La compétence économique a été transférée à la Communauté de communes pour les zones supérieures à un hectare, à savoir pour Forges-les-Bains la zone industrielle de Bajolet.

On s'attachera à aider l'EPCI dans ce développement économique pour cette zone, en privilégiant les entreprises écoresponsables et les éco-filières.

Concernant la zone industrielle d'Ardillières, sa requalification sera faite dans un souci de préservation de l'équilibre urbanistique et environnemental de ce hameau.

Par ailleurs, dans les limites d'extension urbaine autorisées par le SDRIF, l'extension de la zone de Bajolet, conformément au projet de territoire de la CCPL, est maintenue.

Le maintien et la diversification de l'activité agricole.

En cohérence avec la politique en matière de protection et de valorisation des paysages, cette activité économique sera soutenue :

- en facilitant le maintien des exploitations agricoles,
- en encourageant les pratiques responsables en matière environnementale,
- en permettant la diversification de ces activités.

Le développement de l'hébergement et de la restauration.

La commune, et plus globalement le territoire de la Communauté de Communes, souffrent d'un déficit de capacité d'hébergement de courte durée et de restauration, que ce soit pour un public professionnel ou dans une logique d'accueil et de loisirs.

On s'attachera à faciliter :

- le développement de capacité d'hébergement (résidence hôtelière, gîtes, maisons d'hôtes...),
- le développement du commerce de bouche.

6 – L'amélioration des circulations et des liaisons douces.

Une meilleure gestion de la circulation automobile

A long terme, l'objectif est de réduire les incidences du flux automobile, que ce soit dans le bourg ou dans les hameaux :

- en prévoyant des dispositifs de sécurité incitant à un comportement plus responsable des usagers,
- en faisant des aménagements conduisant à diminuer la circulation de transit dans les quartiers en pénalisant le moins possible la desserte locale,
- en prévoyant un plan de circulation cohérent dans les nouveaux programmes de constructions, favorisant les échanges entre les quartiers et limitant les trafics supplémentaires sur les voies étroites ou dangereuses,
- en encourageant les pratiques de type covoiturage.

Le développement des aires de stationnement

La commune souhaite renforcer les exigences de stationnement sur l'ensemble de la commune, de façon notamment à limiter le stationnement encombrant, et plus globalement œuvrer dans le sens d'une urbanisation harmonieuse :

- en rendant obligatoire les "places de jour" dans les nouvelles constructions,
- en créant des parkings publics, notamment aux abords des commerces,
- en encourageant la conception et l'utilisation de parkings collectifs dans les opérations d'ensemble.

Un schéma de liaisons douces

L'objectif est d'établir sur l'ensemble du territoire de la commune un maillage complet de liaisons douces (piétonnes et/ou cyclables), dans une double logique de desserte et d'agrément :

- en s'attachant à relier les quartiers entre eux,
- en favorisant un accès sécurisé vers les pôles d'attraction de la commune (commerces, écoles, pôle sportif, espaces verts et centre-ville), notamment par le développement des trottoirs,
- en incitant à l'utilisation des modes de transport alternatifs (pedibus, vélos etc.)
- en promouvant les chemins de promenade.

Les actions suivantes seront engagées à cette fin :

- la mise à jour du plan d'ensemble de toutes les liaisons douces de la commune,
- la sauvegarde et l'entretien des tronçons existants,
- l'établissement progressif de nouveaux tronçons (avec des réservations de zone),
- le développement de trottoirs qui soient adaptés à tous les usages (poussettes d'enfant, handicapés etc.)
- l'intégration dans les opérations d'ensemble de la logique "liaisons douces",
- le développement de la signalisation et de la cartographie de ce mode de circulation.

1.8 – Les orientations d'aménagement et de programmation. (OAP)

Sept Orientations d'Aménagements et de Programmation sont prévus sur la commune.

1.8.1 – L'OAP « d'Ardillières »

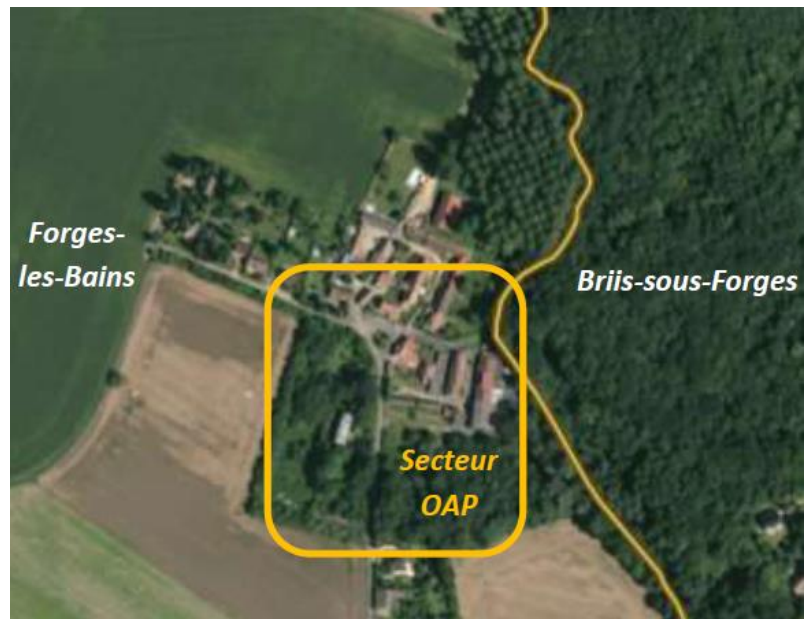
Le secteur est **un espace d'environ 1 hectare**, constitué sur sa partie Nord par des constructions héritées d'activités artisanales, et sur sa partie Ouest par le château d'Ardillières et ses abords. Il s'agit globalement d'espaces de jardins (cf. MOS 2013).

Autour du site, plusieurs constructions isolées marquent l'entrée du hameau par le Sud et indiquent par leur végétation abondantes une distinction visuelle nette entre les parties urbanisées du hameau et les espaces cultivés environnants.

Le Bois de Chanteraine marque l'extrémité Est du site, le long de la limite territoriale entre Forges-les-Bains et

Briis-sous-Forges. Celle-ci étant matérialisée plus précisément par le passage du ruisseau de la Prédecelle.

Enfin, en continuité Nord du site se situe le cœur du hameau disposé autour de l'ancienne ferme, à côté de laquelle se retrouve l'ancien lavoir. La préservation de ce patrimoine doit être prise en compte par le projet, étant donné la proximité immédiate entre les constructions existantes et celui-ci.



L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- Un programme de construction **en deux lots distincts** selon une logique de densité plus importante au plus près du centre du hameau et suivant une densité nette sur l'ensemble des parties constructibles d'environ 20 logements/ha :

• **Lot 1 : création de 8 nouveaux logements au maximum dont 2 à 3 logements en réhabilitation des anciennes constructions artisanales (bâtiments ouest). Les logements supplémentaires s'inscriront selon des typologies/imbrications en harmonie avec les morphologies bâties présentes au centre du hameau.**

• **Lot 2 : Création de 5 nouveaux logements individuels.**

- Vocation mixte : habitat individuel, ou groupé ; Activités artisanales et/ou de bureau possibles uniquement en lieu et place des ex-installations « Neyrac ».
- Mixité sociale des logements ;
- Qualité paysagère : insertion des constructions dans la morphologie villageoise locale, préservation du patrimoine bâti (murs, château), prise en compte du caractère boisé du site ;
- Structuration des circulations au sein du site en s'appuyant sur la **requalification du chemin** actuel ;
- Sécurisation des intersections par la limitation du nombre de connexions viaires depuis/vers les secteurs résidentiels : trois maximums sur la rue de Chanteraine, une vers l'intérieur du hameau. Aucune habitation ne pourra déboucher directement sur la rue de Chanteraine.
- Structuration végétale des marges du site par la mise en place de haies bocagères servant d'écran végétal aux constructions préexistantes et aux espaces cultivés, le long des limites Est et Sud du site ;
- Préservation patrimoniale du lavoir, du château situé à l'ouest du site et des murs en meulères
- Prise en compte, voire requalification si nécessaire, de la qualité des sols par des investigations :
 - o sur la qualité des sols afin de s'assurer de la non-présence de pollution (notamment par composés chlorés), en particulier du fait de la présence d'un site répertorié à l'inventaire BASIAS.
 - o sur la présence de zone humide de type 3 (cf. *DRIEE*) sur le site. Cette étude devra prendre en considération les préconisations du SAGE Orge-Yvette afin d'adapter l'aménagement du site au terrain et valoriser la qualité environnementale.
- Prise en compte des zones humides avérées située à l'Est du site par la confortation de leur inconstructibilité, de sorte à préserver les fonctionnalités écologiques présentes.



1.8.2 – L'OAP « Général Leclerc »

L'aménagement de ce secteur doit s'adapter à la grande sensibilité environnementale du site en préservant et valorisant les fonctionnalités écologiques liées à la présence de zones humides.

A ce titre, l'aménagement devra respecter les principes suivants :

- **Confortation de la fonctionnalité de la zone humide avérée** : Seuls des aménagements paysagers légers (signalisation, mobilier, itinéraire de circulation douce, etc.) pourront être créés, sous réserve de :
 - o S'assurer du maintien de sa fonctionnalité hydrologique ;
 - o Garantir son rôle d'espace vert paysager ;
- **Structuration des mobilités** :
 - o Valoriser les circulations piétonnes sur le site et en relation avec le réseau environnant ;
 - o Développer une continuité pour circulations douces le long de la rue du Gal Leclerc ;
- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales.**

- Site**
- Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Risque inondation**
- Prise en compte de la problématique "ruissellement" à une échelle supérieure à celle du site
- Déplacements / Circulations**
- Aménagement pour circulation douce
- Composition**
- Espaces naturels pouvant être aménagés en espace vert de loisir, respectant la fonctionnalité environnementale de la zone humide
 - Frange paysagère à préserver et développer
 - Préservation de la fonctionnalité d'absorption des eaux pluviales



1.8.3 – L'OAP « Résidence hôtelière du golf »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Création d'espaces bâtis pour la construction d'hébergements hôteliers et touristiques** et de services associés (séminaires, réceptions, etc.) sur une superficie constructible maximale de près de 4000 m².
- **Préservation des alignements boisés** séparant le secteur à projet de l'actuel parking.
- **Qualité paysagère** des espaces libres de constructions par une intégration paysagère adaptée au caractère naturel et boisé du site, et par la prise en compte de la préservation de la frange végétalisée le séparant des habitations voisines.
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** sur le site ;
- **Programmation d'espaces de stationnements** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des chambres (véhicules/cycles) et connectés à l'actuel parking.
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**



1.8.4 – L'OAP « Tennis »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation unique résidentielle** : environ 7 habitations individuelles respectant les caractéristiques pavillonnaires environnantes ;
- **Désenclavement du site par la création d'un accès sécurisé sur la rue de la Rombarde** pour automobiles et mobilités douces ;
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation de la frange végétalisée** localisée le long des limites du site ;
- **Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain pavillonnaire environnant** ;
- Mise en place de systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sur le site ;
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**



1.8.5 – L'OAP « Plants Babin »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation unique résidentielle** : habitat individuel respectant les caractéristiques bâties environnantes selon une densité brute indicative :
 - o d'environ 25 logements / hectares sur la partie la plus dense localisée sur la moitié ouest du site.
 - o d'environ 20 logements / hectares sur la partie Est du site.
- **Désenclavement du site par la création d'un premier accès depuis la rue Babin et d'un second débouchant sur la rue des Plants** pour automobiles et mobilités douces.
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation d'une frange végétalisée** localisée le long des limites Ouest du site.
- **Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain pavillonnaire environnant** avec un objectif de préservation d'une ambiance arborée graduée de sorte qu'elle soit plus prégnante sur les parties du site qui seront les moins densément urbanisées, et avec la préservation/revalorisation des murs en pierres présentant un intérêt architectural
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** à la parcelle sur le site. De plus le revêtement des espaces de stationnement devra privilégier des matériaux drainants.
- Prise en compte d'un recul minimal pour les constructions par rapport à la rue Babin, afin de permettre la réalisation ultérieure d'un trottoir élargi en faveur des circulations piétonnes.
- **Création d'une aire de parking** destinée aux usagers des commerces, services et équipements du centre-bourg permettant de compléter l'offre en stationnement public





- **Possibilité de création d'un espace de vie partagé à intégrer à la réflexion sur l'aménagement du site.**
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**

1.8.6 – L'OAP « Parc d'activité de Bajolet »

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Programmation de nouvelles activités économiques en continuité du parc d'activités existant**, en deux phases successives.
- **Création de nouvelles voies desservant les parties à urbaniser**, elles devront permettre le double sens de circulation à partir de la voie de desserte existante.
- **Respecter un principe d'entrée-sortie unique** depuis l'accès existant connecté à la RD838.
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation de franges végétalisées** localisées le long des limites du site, en particulier le long des franges habitées.
- **Préserver et requalifier les voies douces existantes ;**
- **Inscrire les aménagements dans une réflexion d'ensemble** entre les sites urbanisés existants et les sites à urbaniser (circulations, développement des réseaux, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère, etc.)
- **Favoriser la reconversion des bâtiments existants** en renforçant leur insertion environnementale ;
- **Qualité paysagère** des constructions et prise en compte d'insertion paysagère depuis l'A10.
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** sur les parties à urbaniser

• **Programmation d'espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des nouvelles activités.

• **Prise en compte de la fonctionnalité de la zone humide avérée** : Seuls des aménagements paysagers légers (signalisation, mobilier, itinéraire de circulation douce, etc.) pourront y être créés, sous réserve de :

- S'assurer du maintien de la fonctionnalité hydrologique
- Garantir son rôle d'espace vert paysager ;



- Site
- Lignes du secteur d'assainissement
 - Lignes de l'assainissement et de l'assainissement
- Déplacements / Circulations
- Voie à sens unique
 - Priorité de voies à sens unique
 - Priorité de voies à sens unique
 - Priorité de stationnement partagé à développer
 - Priorité d'accès automobile unique
- Composition
- Espace privilégié pour les constructions
 - Secteur d'activités économiques à développer
 - Secteur d'activités à développer
 - Fronts paysagers à préserver et développer
 - Zone protégée des déplacements, voirie à la norme

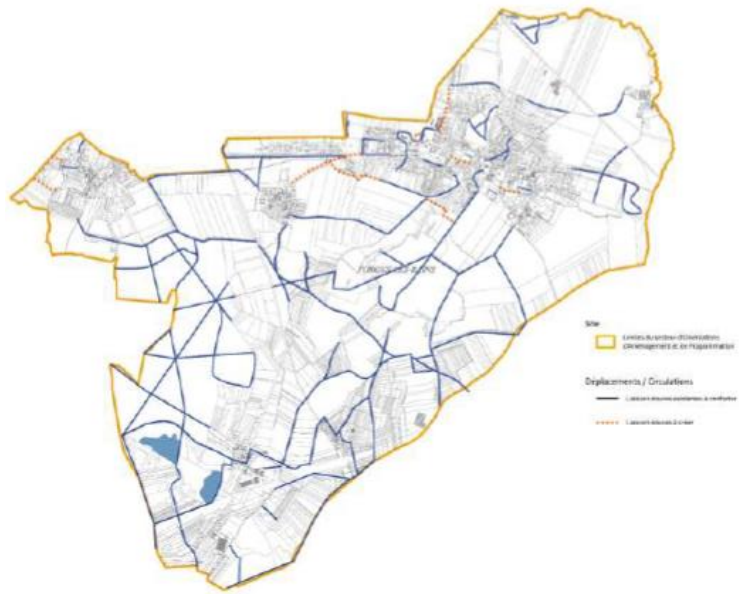


1.8.7 – L'OAP « Circulations douces »

La commune de Forges-les-Bains est parcourue par un réseau de circulations douces permettant de joindre les différents quartiers à la plupart des équipements et services publics.

Mais ce réseau reste relativement morcelé, notamment dans et à proximité du centre-bourg. C'est pourquoi les élus souhaitent le compléter par l'inscription de nouveaux axes de circulations douces favorisant les continuités dans les parcours. À ce titre, plusieurs emplacements réservés sont destinés à répondre à cet objectif, que ce soit :

- dans les aménagements programmés,
- dans des secteurs déjà urbanisés,
- en lisière du bourg parmi les espaces agricoles et naturels, en valorisant le réseau de chemin ruraux.



1.9 – Le découpage du territoire en zones

1.9.1 - Une consolidation des limites de l'enveloppe urbaine existante

L'enveloppe urbaine existante des parties urbanisées de Forges-les-Bains recouvre 185 ha, au sein de laquelle un potentiel important en densification a été recensé au cours de la phase de diagnostic.

Celui-ci avait repéré de nombreux secteurs de dents creuses permettant d'envisager un développement à l'intérieur des parties déjà urbanisées (pour environ 120 logements) correspondant par la suite aux projections en termes de besoins en logements.

Ce principe s'inscrit pleinement dans l'une des principales orientations émises par la charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse qui est de favoriser un urbanisme endogène à savoir, préférer un urbanisme utilisant les opportunités de densification plutôt qu'en extension de l'enveloppe urbaine.

Dans ce contexte le développement résidentiel envisagé s'appuie sur une combinaison entre :

- une optimisation des principaux secteurs de dents creuses, faisant l'objet pour la plupart d'Orientations d'Aménagement et de programmation.
- une gestion maîtrisée des évolutions réglementaires liées à l'actualisation du règlement écrit du PLU en fonction des évolutions du contexte législatif (principalement la loi ALUR induisant la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols et de la taille minimale des parcelles).

Le nouveau plan de zonage conserve ainsi l'ensemble des secteurs classés en zones U (hormis sur le hameau d'Ardillières) et intègre les secteurs à projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Aucune nouvelle zone en extension de l'enveloppe urbaine n'est matérialisée sur le plan de zonage pour du développement résidentiel.

1.9.2 - Une réorganisation des zones résidentielles et de leurs limites afin de tenir compte des évolutions législatives (cf. loi ALUR)

Une réorganisation de l'organisation des types de zones a été effectuée de sorte à prendre en compte les grandes évolutions réglementaires induites par les dispositions de la loi ALUR, auxquelles la révision du PLU doit se conformer.

Ces évolutions ont des répercussions directes sur le zonage réglementaire de Forges-les-Bains puisque celui-ci ne peut être conservé en l'état étant donné que la différenciation des espaces sur le plan de zonage s'appuyait sur l'emboîtement entre les différents types de zones (UA, UB, UR) et complété par des COS différenciés pour un même type de zone.

Plutôt que d'harmoniser l'ensemble des zones UA, UB et UR entre elles et ainsi de ne plus considérer les spécificités micro-locales en termes d'implantation du bâti et de densité des constructions initialement liées aux COS, la révision du PLU a cherché à préserver ces spécificités en **augmentant le nombre de types de zones** de sorte à conserver les différences réglementaires et morphologiques existantes.

L'objectif a donc été de retrouver des règles relativement équivalentes au règlement du PLU en vigueur pour chaque ensembles urbains (centre-bourg et hameaux).

La réorganisation des types de zones et de leurs inscriptions sur le plan de zonage a également cherché à se réapproprié un découpage des zones plus en adéquation avec des objectifs de structuration radioconcentrique à la fois sur le centre-bourg et les hameaux, tout en tenant compte des espaces verts et naturels à préserver pour conserver une qualité de vie villageoise en tous points de la commune.

L'objectif du redécoupage réglementaire est donc de favoriser un principe global de règles décroissantes de densités depuis les centres vers les périphéries (du bourg et des hameaux). Il concerne essentiellement les zones résidentielles (ex UA, UB et UR).

1.9.3 – Définition des différentes zones et limitations réglementaires

Les zones urbaines

Les **zones UA** représentent les parties les plus denses de la commune.

- La **zone UAa** correspond aux parties anciennes traditionnelles du centre-bourg.
- La **zone UAh** correspond aux cœurs de hameaux de bois d'Ardeau, de Malassis, de Char-donnet et d'Ardillières.
- La **zone UAc** correspond aux secteurs résidentiels de type collectif

Les **zones UB** représentent les zones d'extensions pavillonnaires du village et des hameaux. Elles regroupent principalement des secteurs résidentiels avec quelques activités compatibles avec l'habitat dominant.

- La **zone UBa** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus denses proches du centre du bourg.
- La **zone UBb** correspond aux secteurs pavillonnaires du bourg ayant une densité intermédiaire.
- La **zone UBc** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans le bourg.
- La **zone UBd** correspond au secteur Pré aux Chevaux
- La **zone UBh1** correspond aux secteurs pavillonnaires de densité intermédiaire des hameaux.
- La **zone UBh2** correspond aux secteurs pavillonnaires les plus diffus situés dans les hameaux.

La **zone UI** accueille les principales activités de la commune. Elle concerne les hameaux d'Ardillières, de Bajolet et de l'Alouetterie au Sud du territoire.

La **zone UL** correspond aux secteurs d'équipements collectifs, publics ou privés, et les installations qui y sont liées.

Les zones à urbaniser

La **zone 1AUI** représente la zone d'urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme au niveau du parc d'activités localisé sur le hameau de Bajolet. Elle est complétée par la **zone 2AU** qui ne pourra être ouverte qu'après achèvement de la première phase.

Les zones agricoles

La **zone A** englobe les terres à vocation agricole. Elles couvrent la majorité du territoire communal.

Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Les zones naturelles

Elles concernent à la fois :

- des espaces naturels boisés de grande qualité,
- des espaces paysagers à valoriser.

Elles sont réservées au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles et souvent couverts par une trame EBC.

Par ailleurs, **un secteur N***, couvert par l'arrêté de protection de biotopes, englobe les parties de l'Etang Baleine et Brûle Doux.

Un sous-secteur Ng permet de prendre en compte les constructions existantes en rapport avec les activités du golf.

Un sous-secteur Nl concerne les constructions futures liées à de nouvelles activités d'hébergement hôtelier et touristique.

Un sous-secteur Np concerne la reconversion du secteur de la carrière.

1.10 - Cadre juridique et textes réglementaires

1.10.1 - Concernant l'enquête publique dans son organisation et son déroulement.

- Loi « engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 dite loi ENE qui a refondu le régime des enquêtes publiques.
- Code de l'Environnement : articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 qui définissent le champ d'application et objet de l'enquête publique.
- Loi BOUCHARDEAU de 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Code Général des Collectivités Territoriales dans ses articles R.2224-7 à R.2224-9 Complété par décret du 3 juin 1994.

1.10.2 – Concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme

- Code de l'urbanisme -Article L.101-1 et L.101-2 qui dicte :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

- La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.
- La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite du « Grenelle I », confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action. Reprise dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite du « Grenelle II », elle modifie le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », qui clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 20 octobre 2017, dispensant la révision générale du PLU de Forges-les-Bains de la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

1.11 – Informations du public – Publicité

1.11.1 - Procédure préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

- Par délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2018, la commune de Forges-les-Bains a arrêté son projet de plan local d'urbanisme
- Par décision n° E18000021 / 78 du 06 août 2018, la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES a nommé Mr Alain GARNIER, commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Forges-les Bains ainsi que le projet relatif aux zonages d'assainissement. ([Annexe 1](#))
- Par arrêté du maire n° 22 - 2018 en date du 07 septembre 2018, la commune de Forges-les-Bains a décidé de soumettre à enquête publique son projet de plan local d'urbanisme ainsi que son projet de zonages d'assainissement. ([Annexe 2](#))
- Le 07 septembre 2018 une réunion préalable à l'enquête publique a eu lieu en Mairie, en présence de Mr HILLION Directeur Général des Services de la commune et Mr GARNIER

commissaire enquêteur. Cette réunion dont il a été fait un compte-rendu a permis de fixer les modalités de l'enquête publique, notamment les dates d'ouverture et de fermeture, les dates des permanences du commissaire enquêteur et aussi rappeler la publicité à mettre en œuvre. (Annexe 3)

1.11.2 – Information du public

- Par voie de presse dans trois journaux d'annonces légales conformément au Code de l'environnement. (Art. R123-6 à R123-11) : Le Parisien 91 et le Républicain.

- Premières insertions : le 13 septembre pour le Républicain
le 14 septembre pour le Parisien. (Annexe 4)

- Deuxièmes insertions : (Annexe 5)

- Par voie d'affiches format A2 apposées en 9 points de la commune dans les panneaux d'information dédiés aux annonces municipales. (Annexe 6) :

- Sur les panneaux d'information municipale :

- A l'entrée de la mairie.
- Rue de Vaux.
- Rue du jardin Dubois.
- Au hameau de Bajolet.
- Au hameau du bois d'Ardeau
- Au hameau d'Ardillières.
- Au parking de l'école primaire.
- Au hameau de Malassis.
- Au hameau de l'Alouetterie

- Par voie électronique :

- sur le site de la ville avec adresse internet permettant de consigner les observations du public. (Annexe 7)

1.12 – Composition du dossier

Les dossiers mis à la disposition du public comprennent les documents suivants :

1.12.1 - Pour le dossier du Plan Local d'Urbanisme

1.12.1.1 – Documents administratifs

- 1 – Délibération du 13 juin 2018 arrêtant le projet de Plan local d'Urbanisme (PLU)
- 2 – Tableau récapitulatif de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées

1.12.1.2 – Documents techniques

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4.1 - Règlement écrit.
- 4.2 - Fiches patrimoines : les éléments du patrimoine bâti.
- 4.3 - Patrimoine naturel : les éléments du patrimoine naturel.
- 5.1 - Règlement graphique : plan général.
- 5.2 - Règlement graphique : centre bourg.
- 5.3 - Règlement graphique : plan des hameaux.
- 6.1 - Servitudes d'utilité publique : pièces écrites.
- 6.2 - Servitudes d'utilité publique : pièces graphiques.
- 7.1 - Annexes sanitaires : pièces écrites.
- 7.2 - Annexes sanitaires pièces graphiques.
- 8.1 - Annexes diverses : pièces écrites.
- 8.2 - Annexes diverses : pièces graphiques.
- 8.3 - Annexes diverses : plan des circulations douces.

1.13 – Déroulement de l'enquête

L'accueil du public.

L'accueil par les responsables de l'enquête a été courtois et avenant. Les locaux mis à disposition ont permis d'accueillir le public dans de très bonnes conditions.

L'enquête s'est donc déroulée **du 1^{er} octobre au 7 novembre 2018** aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit 38 jours, permettant ainsi au public de s'informer complètement sur le dossier et de faire part de ses observations.

Au cours de cette enquête, j'ai tenu 3 permanences qui ont eu lieu les :

- Mercredi 3 octobre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Jeudi 18 octobre 2018 de 15 h 00 à 18 h 30.
- Mercredi 7 novembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00.

Compte-tenu du nombre d'habitants directement concerné par cette enquête publique, je trouve que celle-ci a mobilisé un nombre relativement important de personnes puisque les registres contiennent **47 observations**.

La fermeture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixé par l'arrêté du maire soit le mercredi 7 novembre 2018 à 18 h 00. Les deux registres, papier et dématérialisé, ont été clos à la même heure.

En présence de Mme le maire, nous avons décidé de la date de remise du Procès-verbal de synthèse des observations, soit **le lundi 12 novembre 2018 à 16 h 30**

La remise du Procès-Verbal de l'enquête

J'ai donc, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, remis le Procès-Verbal de synthèse à Mme le maire le lundi 12 novembre 2018 soit **5 jours** après la fermeture de l'enquête.

Avec l'accord de Mme le maire, ce rapport sera également envoyé au bureau d'étude SIAM afin d'aider la collectivité à formuler ses réponses.

Le mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'est parvenu par mail le lundi 26 novembre 2018. Celui-ci reprend stricto sensu le Procès-Verbal de synthèse et apporte des réponses à chaque question posée.

J'ai donc suivi ce principe et mentionné à chaque question/réponse, mes commentaires qui seront la base de mes conclusions motivées.

Le bilan de l'enquête

L'enquête s'est parfaitement déroulée. La collectivité ayant géré elle-même la mise en ligne du dossier de PLU ainsi que les observations du public qui m'ont été transmises quotidiennement. J'ai donc pu avoir au jour le jour les informations par mail de la part de la personne dédiée à cet effet, quant aux observations qui étaient déposées.

Le public a pu ainsi accéder aisément aux dossiers en ligne.

Pour autant de nombreuses remarques ont été faites sur le registre papier et les 3 permanences ont été non-stop, de la première à la dernière minute.

En conclusion, le public a eu largement le temps de s'exprimer, ce qu'il a fait.

Le rapport de synthèse tel que finalisé par les réponses de la collectivité et les commentaires du commissaire enquêteur, apporte un éclairage technique sur la volonté politique de la collectivité, démontrant l'intérêt de ce dossier.

A cet égard, je remercie les personnes ayant contribué à ce bon déroulement de l'enquête à savoir, Mme Marie LESPERT CHABRIER, maire de la commune de Forges-les Bains, Mr HILLION, Directeur Général des Services, Mme MAHIEU agent communal dédié à l'enquête et qui m'a transmis régulièrement les éléments dont j'avais besoin et enfin le bureau d'étude SIAM pour la qualité du travail accompli tant au niveau de l'analyse que de la présentation de ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

2 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n° 1 – Mme DOPPLER et Mr CHARDIN – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence, Registre papier. (Observation n° 1)

Respectivement : 7 Impasse Chantereine et 9 rue de Chantereine. Hameau d'Ardillières.

Mme DOPPLER et Mr CHARDIN représentent l'Association pour la Préservation de la Ruralité d'Ardillières. (APRA). Celle-ci est constituée de 22 habitants.

A ce titre, ils entendent défendre le charme du hameau d'Ardillières. Ils pensent que la requalification de la Zone Industrielle Neyrac et la succession Laborde, en zone constructible à vocation de logements se traduira par la destruction du caractère et de la vie du hameau.

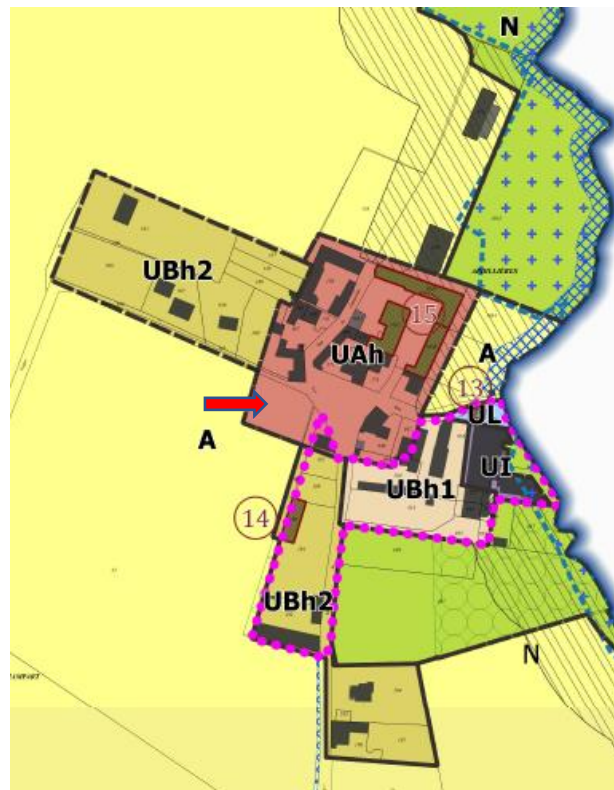
Aussi, ils insèrent au registre papier un document de 11 pages dans lequel ils mettent en exergue :

- **L'excès d'urbanisation** en relevant ce qu'ils estiment être des incohérences eu égard à l'OAP relative à Ardillières, mais aussi au PADD, aux conclusions de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et à l'esprit de la Charte du Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- **La destruction de la qualité de la vie** en permettant la réalisation de 25 logements soit l'arrivée de près d'une centaine d'habitants dans un hameau qui en compte une quarantaine.

Ils proposent donc en conclusion que :

- La parcelle n° 32 soit conservée dans son intégralité en zone agricole. →
- Les parcelles, assiette de la Zone Industrielle actuelle, soient conservées en Zone Industrielle ou pour le moins classées en zone UBh2 à vocation de pavillonnaires diffus.

Par ailleurs, le document remis comporte des annexes au nombre de 4 portant sur :



- Une liste du patrimoine architectural et paysager que la population entend conserver.
- Un exposé sur l'incohérence entre le projet de PLU et les documents de référence, loi ALUR, Charte du PNR et le Mission Régional de l'Autorité Environnementale.
- Un texte sur la Circulation et les Transports mettant en évidence les caractéristiques des voiries et places jugées insuffisantes pour accepter un flux supplémentaire de véhicules.
- Une note relative à l'hydrologie du hameau d'Ardillières évoquant les probabilités d'inondation des terrains entre la rue de Chantereine et la rivière Prédecelle, cet espace constituant une zone d'absorption des eaux de ruissellement.


Observation n° 2 – Mr et Mme DELAUNAY – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence - Registre papier. (Observation n° 2)

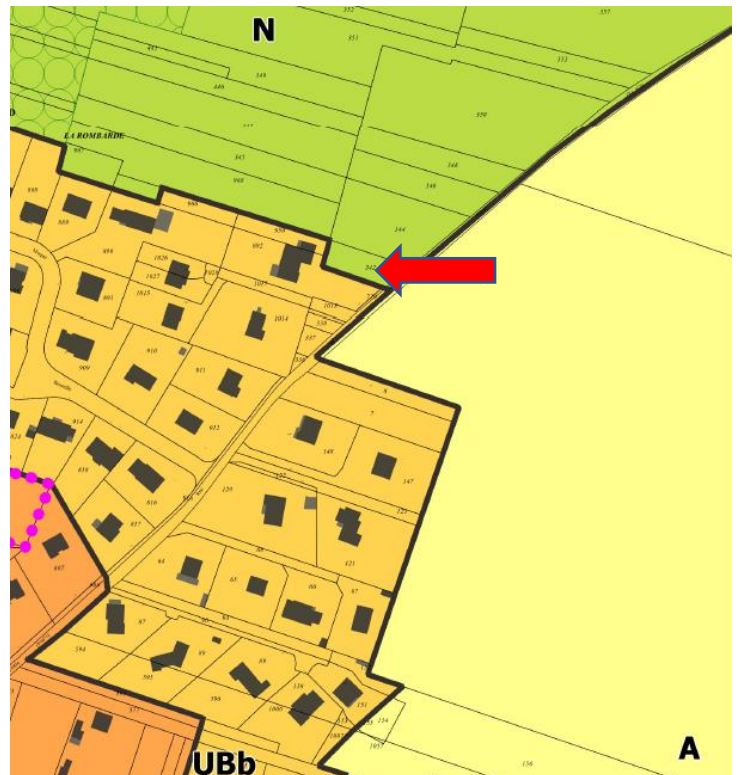
27, Rue de la Biche Frette.

Mr et Mme DELAUNAY sont propriétaires des parcelles cadastrées D 892, D 342 et D 950. Ces deux dernières parcelles ont été achetées respectivement en 1991 et 1993 en vue d'un éventuel agrandissement de leur pavillon.

A la demande de Mr et Mme DELAUNAY, la parcelle D 950 a bien été classée en zone constructible lors d'une révision précédente et non la parcelle D 342 qui faisait l'objet de la même demande.

Pour autant ces trois parcelles constituent une même propriété entourée d'une clôture ayant fait l'objet d'une déclaration de clôture en bonne et due forme.

Aussi, Mr et Mme DELAUNAY, demande que la parcelle D 342 () ne soit plus classée en zone N mais en zone UBb du PLU.



En conséquence, ils insèrent au registre papier un document de 4 pages expliquant les raisons de leur observation et demande.

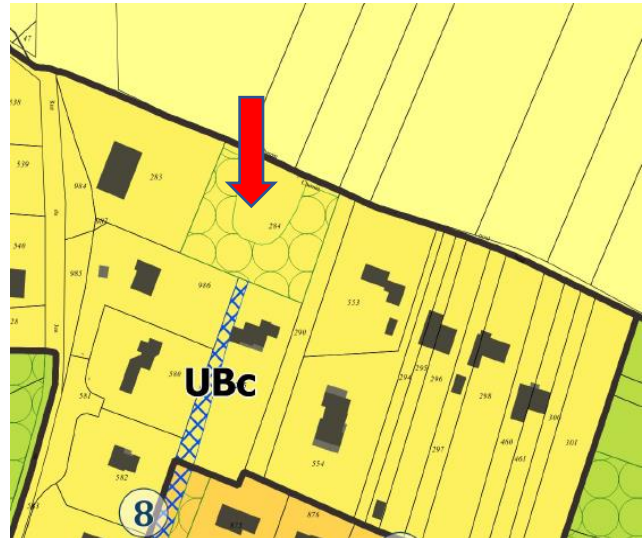
Observation n° 3 – Mme LEPEUT-JACQUEMIN – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence - Registre papier. (Observation n°3)

11, rue de Vaux – le Bourg.

Mme LEPEUT-JACQUEMIN est propriétaire de la parcelle cadastrée D 284 (↓) d'une surface de 2 560 m², classée en zone UBc du projet de PLU et assortie de la trame « espaces boisés classés »

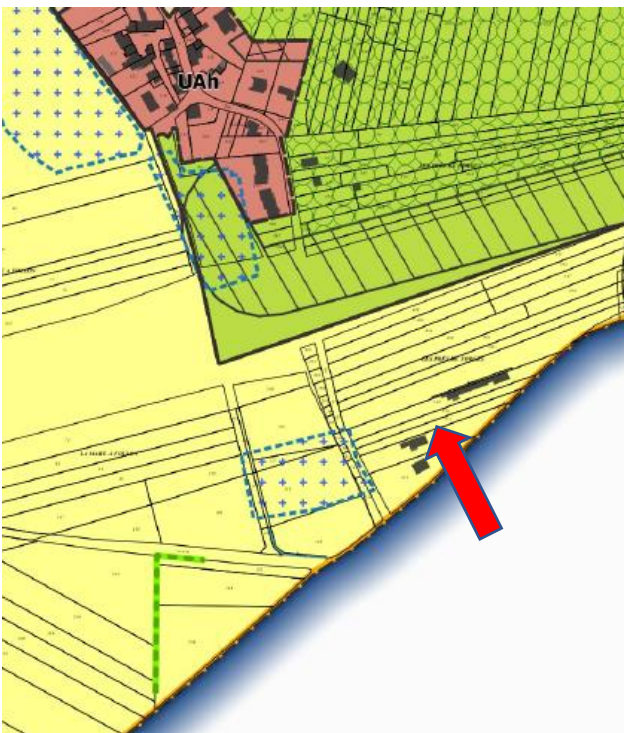
Elle souhaite étant la seule parcelle de cette zone assortie de la trame « boisés classés » que celle-ci soit supprimée ou pour le moins diminuée.

Elle fait remarquer que ce terrain était en 1981 à vocation agricole et qu'il est maintenant envahi par une végétation spontanée « non remarquable. »



Observation n° 4 – Mr FEILLET – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence – Registre papier.
(Observation n° 4)

2, rue de la Butte – hameau du bois d'Ardeau



Mr FEILLET sollicite la modification du zonage des terrains construits situés dans le hameau du bois d'Ardeau, classés en zone A « espaces agricoles » (↓) dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

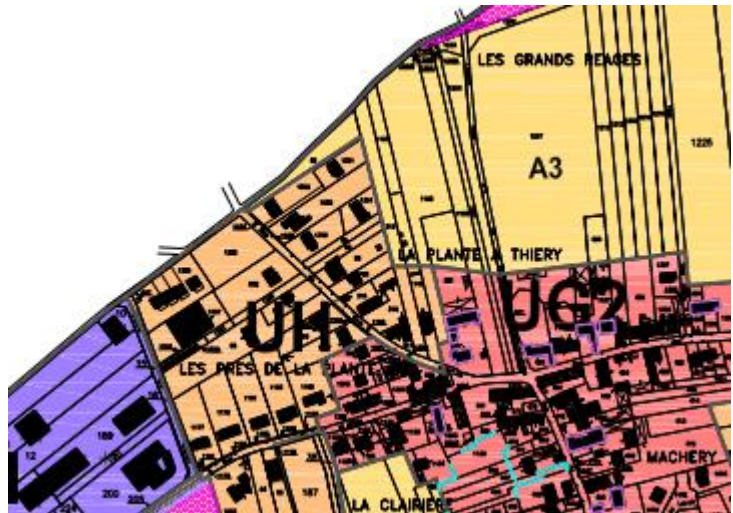
- La zone agricole à protéger n'a plus d'objet sur ces terrains puisqu'ils sont bâtis.
- Rompre le sentiment d'isolement et faire partie de la commune.
- Avoir accès à l'assainissement collectif

Mr FEILLET insère dans le registre papier un document de 4 pages avec des plans pour expliquer ses observations notamment la situation géographique des terrains dont il est question, proche du hameau de Machery situé sur la commune voisine de Vaugrigneuse dont les terrains sont classés UH en zone urbanisée.

Observation n° 5 – Mr GUANDALINI – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence - Registre papier. (Observation n° 5)

61, rue du Général Leclerc

Mr GUANDALINI fait remarquer d'une manière générale qu'il serait logique que les fonds des terrains actuellement en zone agricole compris entre deux lotissements soient constructibles.



Observation n° 6 – Mme COLLINO – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence – Registre papier.
(Observation n° 6)

14, Impasse des genets – Bourg

Mme COLLINO souhaite avoir des informations sur la future extension du cimetière. Un projet d'aménagement existe-t-il ?

Observation n° 7 – Mme GIOBELLINA – 03 octobre 2018 – 1^{ière} permanence – Registre papier. Présidente de l'Union des Amis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. (Observation n° 7)

Rue de la Ferme, hameau du Chardonnet.

L'Union des Amis du Parc a été consulté sur le projet du PLU en tant que Personnes Publiques Associées.

Mme GIOBELLINA a donc fait part des remarques de l'Association à Mme le Maire, par courrier en date du 19 septembre 2018.

Celles-ci portent sur les points suivants :

- L'insuffisance de prise en compte du risque inondation, la commune ayant déjà eu à subir de graves dégâts à la suite de violents orages.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas suffisamment encadrées notamment en matière de qualité architecturale, de transition paysagère avec les

espaces agricoles ou naturels, de gestion alternative des eaux pluviales, de prise en compte de la trame verte ou bleue, d'articulation avec la desserte en transport en commun.

- L'évolution du zonage et du règlement sur le site de la carrière de Bajolet, en indiquant, compte-tenu de l'ampleur du projet que la commune aurait dû réaliser une évaluation environnementale comme semble l'avoir mentionné la MRAe dans son avis du 18 mai 2018 relatif à la procédure de modification simplifiée pour le secteur de la carrière ECT à Bajolet.
- La non-densification des zones UBh1 et UBh2 en modifiant le règlement notamment les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Préconiser pour tout nouvel accès une largeur minimale de 5 mètres pour permettre la plantation d'une haie végétale et imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle.
- Interdire pour toute les zones, toute construction, remblai ou clôture en dur en deçà d'une marge de recule de 10 mètres à partir de la berge d'un cours d'eau.
- Dans les zones UL, limiter la hauteur de toitures terrasses à R+2 maximum.

Observation n° 8 – Mme BEAUDARD – 04 octobre 2018 – Registre papier. (Observation n°8)
Présidente de l'AFUL de la Rombarde-Moque Bouteille.

Mme BEAUDARD demande que toutes les observations inscrites dans l'ancien registre soient portées à la connaissance du commissaire enquêteur et jointes au registre de la présente enquête.

Observation n° 9 – Mr Antoine LESTIEN - 05 octobre 2018 – Registre papier

24 rue de la Ferme, hameau du Chardonnet.

Mr LESTIEN fait deux remarques eu égard aux emplacements réservés n° 16 et 12.

L'emplacement réservé n° 16 est dédié à des aménagements pour la circulation des engins agricoles. Aussi, compte-tenu des difficultés croissantes et à venir de stationnement dans ce secteur, il pense qu'il eut été préférable de prévoir des places de parkings publics sur cet espace.

L'emplacement réservé n°12 est dédié à un équipement public, un City stade. Il pense que le City stade en cours de réalisation se situe au sud de cet emplacement.

Il fait remarquer enfin que dans le règlement écrit page 123, il manque l'annexe 3 relative à :
« **ENVELOPPE DE PRESENCE AVEREE ET POTENTIELLE DE ZONES HUMIDES** »

Observation n° 10 – Mr Bernard SCHMIT – 11 octobre 2018 – Registre papier.

16 rue Moque Bouteille.

Mr SCHMIT fait référence au projet de la municipalité de déplacer les courts de tennis situés dans le lotissement de la « Rombarde-Moque Bouteille. Ceux-ci seraient remplacés par des tennis couverts sur le site du golf.

Ainsi, l'espace libéré, représentant une surface de 5.789 m², propriété de la commune pourrait faire l'objet d'une urbanisation à vocation pavillonnaire.

A cet effet Mr SCHMIT fait remarquer que cette opération ne peut se réaliser que dans le respect du règlement du lotissement et en concertation avec les membres de l'Association syndicale conformément au compte-rendu de la réunion du 6 novembre 2015 qu'il joint au registre.

Observation n° 11 – Mr HULOT – 11 octobre 2018 – Courrier au commissaire enquêteur arrivée en mairie le 11/10/2018.

8 rue de la Pommeraie, hameau d'Ardillières.

Mr HULOT présente son courrier sous la forme d'une analyse critique du projet de PLU, celle-ci se décomposant en deux chapitres intitulés :

A – Le contexte.

- Il fait remarquer qu'il s'agit du hameau d'Ardillières et non des Ardillières.
- Il fait remarquer également que les bois de Chantereine ne font pas partie de Forges les Bains, ceux-ci dépendant intégralement de Limours et Briis.
- Concernant le site Neyrac il pense que le parking actuel est essentiel si on veut préserver la Place du hameau qui contribue au lien social d'Ardillières.
- Il pense que le projet de PLU ne doit permettre l'utilisation de la sortie du site Neyrac que pour les deux logements existants sur la zone afin d'éviter une circulation intensive sur la Place.
- Il rappelle que la seule zone boisée d'Ardillières concerne les parcelles cadastrées D 449, 956, 957 et 487.
- Il fait remarquer enfin que bien que la commune ait réalisé trois bassins de rétention pour se préserver les habitants des débordements du Mucé, rien n'a été fait pour protéger Ardillières des débordements de la Prédecelle alors que le hameau est le point quasiment le plus bas de la commune.

B – Les objectifs de l'aménagement ;

Mr HULOT fait part ensuite de 11 remarques concernant exclusivement le devenir et les aménagements souhaitables du hameau d'Ardillières et qui portent sur :

- L'urbanisation du hameau avec le risque de doublement de la population.
- La création de parking pour les nouveaux logements.
- La prise en compte de l'hydrologie du hameau pour se préserver des eaux de ruissellement et des débordements.
- Les caractéristiques des rues, trop étroites pour accueillir une « telle augmentation de la population »

- L'isolement du hameau ne permettant pas la mixité sociale et par là même l'accueil des gens à faibles ressources.

En conclusion Mr HULOT pense que la seule réhabilitation des logements actuels à l'abandon ne produira que peu de perturbation environnementale. L'augmentation de population se fera ainsi sans gros bouleversement.

Observation n° 12 – Mr ou Mme MASSON-DEBLAIZE – 12 octobre 2018 – Registre papier.

2 rue de la Pommeraie, hameau d'Ardillières

Mr ou Mme MASSON-DEBLAIZE demande que soit respecté l'aspect rural du hameau c'est-à-dire une non-densification du hameau, en évoquant le quota de construction déjà atteint sur la commune.

Observation n° 13 – Mr Yves EVAIN – 12 octobre 2018 – Registre papier.

20 rue de la Rombarde.

Mr EVAIN évoque le projet de la municipalité de construction d'un restaurant scolaire sur l'arrière de l'école élémentaire présenté en réunions publiques et dans les publications municipales. Cet équipement était associé à l'ouverture de la rue de la Châtaigneraie afin d'assurer les conditions de sécurité et la fluidité de la circulation.

Or il ne retrouve pas dans le projet de PLU l'ouverture de cette voirie. Ne conditionne-t-elle pas la construction du restaurant scolaire ?

Observation n° 14 – Mr BEAUDARD – 16 octobre 2018 – Registre papier.

Copropriétaire de l'AFUL Rombarde-Moque Bouteille

Mr BEAUDARD joint au registre un document daté du 16/10/2018 dans lequel il fait part de ses inquiétudes concernant le montage financier relative au transfert des courts de tennis sur le site du golf. Il pense qu'il y a d'autres priorités notamment celles concernant le groupe scolaire.

Il pense que le fond de cette opération n'a pas été abordé à savoir si les copropriétaires qui ont payé le terrain des tennis actuels étaient favorables ou non sur le devenir du site.

Il mentionne également que le règlement du PLU prévoit une hauteur de 9 m contraire au règlement de la copropriété.

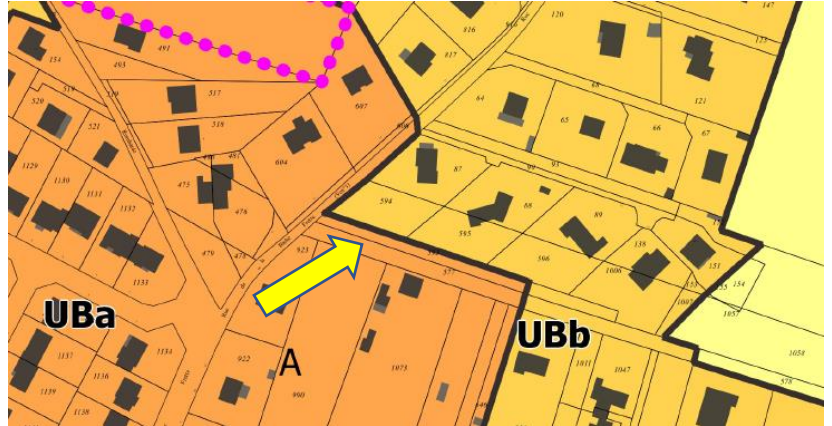
Observation n° 15 – Mme ODEON – 18 octobre 2018 - 2^{ième} permanence et registre papier

Impasse de la Biche Frette.

Mme ODEON pose deux questions :

Est-il normal que la parcelle cadastrée D 593, correspondant pour partie à l'impasse de la Biche Frette, soit à cheval sur les zones UBa et UBb. Y a-t-il une règle qui s'applique en la matière ?

Est-il possible d'imposer un accord préalable entre propriétaires qui construisent en limite de propriété sur les conditions de constructions et de passage pour l'entretien ultérieur ?



Observation n° 16 – Mr et Mme DEBOUVRY – 18 octobre 2018 – 2^{ième} permanence et registre papier

13 rue de la biche Frette

Mr et Mme BEBOUVRY regrette la disparition des courts de tennis et demandent comment seront traitées les eaux pluviales du futur lotissement.

Observation n° 17 – Mr Jean Claude CHANOURDIE – 18 octobre 2018 - 2^{ième} permanence et registre papier

6 rue de la Pommeraie – hameau d'Ardillières.

Mr CHADOURNIE joint au registre un document dans lequel il estime que l'OAP du hameau d'Ardillières témoigne d'une extension abusive de l'application des textes de référence : loi ALUR 2017, MRAe, Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse etc...

Il estime que la construction de nombreux logements associés à la réhabilitation possible de bâtiments existants va forcément amener dans le hameau d'Ardillières un nombre très important de nouveaux habitants de nature à rompre l'équilibre du hameau.

« Les habitants du hameau ont trouvé un équilibre : aucune construction nouvelle n'a été réalisée depuis une vingtaine d'année et une qualité de vie qu'ils ont voulue... »

Observation n° 18 – Mme PAULIN – 18 octobre 2018 - 2^{ième} permanence et registre papier.

1 rue des Sources.

Mme PAULIN souhaite connaître les raisons pour lesquelles les arbres de l'opération VITALIS ont été abattus. Apparemment 17 arbres coupés au lieu de 11. Qui a donné l'autorisation ? Y-a-t-il eu un rapport phytosanitaire ? Qu'en sera-t-il des arbres restants ?

Observation n° 19 – Mme LETELLIER – 18 octobre 2018 - 2^{ème} permanence et registre papier

32 rue des Plans

Mme LETELLIER souhaite avoir de informations sur l'OAP « Plans – Babin » et notamment sur la voirie traversante dont elle ne comprend pas l'utilité.

Observation n° 20 – Indivision / Partage / Succession LABORDE : Mme Christiane JULLIEN, Mme Claire LABORDE-LEVY et Mr Jacques LEVY accompagné de leur avocat Maître DESTREMEAU, Mr Jean BROTTES, Mr Claude FOUCART accompagné par ses avocats, Maître NABONNE et Maître JEAN

18 octobre 2018 - 2^{ème} permanence et registre papier.

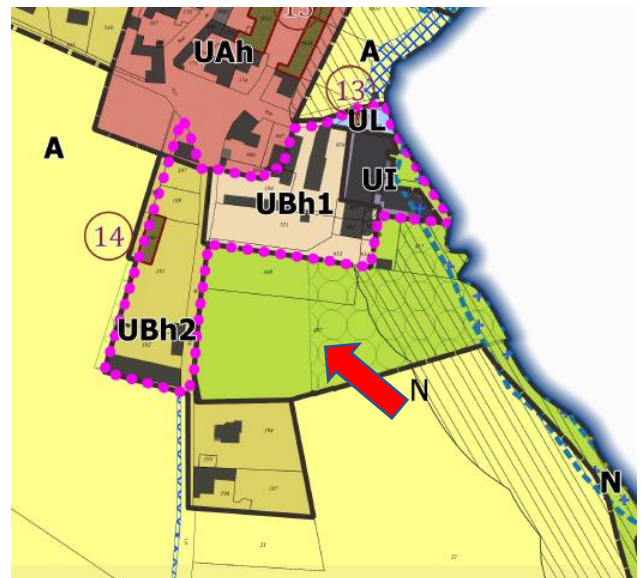
Les biens de l'indivision sont situés sur le hameau d'Ardillières.

L'indivision / Partage a fait l'objet de deux jugements, le 31 janvier 2014 par le TGI d'Evry et le 15 avril 2015 par la cour d'appel de Paris. Ces deux jugements ont été rendus sur la base d'une expertise judiciaire établie en décembre 2009 dont l'objectif était de définir la valeur des biens constituant l'indivision. L'estimation des biens tient compte des documents d'urbanisme actuellement en vigueur dont les parcelles cadastrées D 449 et D 487 constructibles.

Le projet de PLU prévoit de déclasser ces terrains, les rendant inconstructibles en les classant en zone N.

Cette décision aurait pour conséquence de remettre en cause le jugement intervenu en appel et ferait subir à l'indivision un préjudice évident, entraînant des coûts supplémentaires si la procédure de partage devait être réengagée.

Il est donc demandé par les personnes présentes à cette permanence de conserver le classement des- dits terrains en zone constructibles sachant que l'expertise judiciaire a établi leurs valeurs sur la base de 4 lots.



Observation n° 21 – Mr POCHARD accompagné de Mr SEDRATI – 18 octobre 2018 – 2^{ème} permanence et registre papier.

39 rue de l'Orme gras 91 640 VAUGRINEUSE

Mr POCHARD est propriétaire de la parcelle cadastrée D 21 dans le hameau d'Ardillières. Il souhaite que celle-ci soit rendue constructible et intègre la zone UB comme les parcelles voisines.

Observation n° 22 – Mr TASEI – 18 octobre 2018 – 2^{ème} permanence et registre papier.

Habitant du hameau d'Ardillières.

Mr TASEI insère dans le registre 3 documents dont la teneur est la suivante :

Document 1 par lequel il demande que les extrémités situées à l'est des parcelles cadastrées D 157 et D 158 soient intégrées à la zone UAh. Il affirme que l'extension de la zone UAh sur ces parcelles se conformerait au débordement de 6,00 m établi sur le pourtour de la zone UAh

Il conclut en précisant :

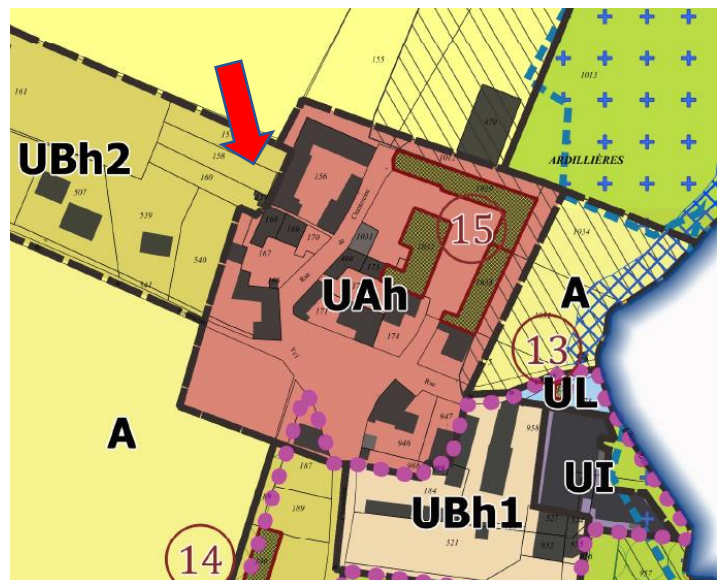
« Le passage en UAh est donc requis pour ces parcelles 157/158 suivant en cela la décision du tribunal administratif de Versailles. (Dossier 106819-3 consort chapelle contre la commune de Forges les Bains) »

Document 2 correspondant à un tableau établissant une projection en nombre de logements en 2018 sur le hameau d'Ardillières, sur la base du projet de PLU, en comparaison à 2010.

Ce tableau fait ressortir en fonction du projet de PLU 2018 un nombre de logements de 41 à 49.

Document 3 constatant une dégradation continue du niveau de sécurité des résidents du hameau d'Ardillières eu égard à l'accès des secours aux habitations.

A cet égard il fait remarquer que les réglementations successives ont réduit les largeurs des voiries ouvrant ainsi des droits à la construction alors que dans un même temps les normes de largeur des véhicules augmentent notamment les PL.,



Observation n° 23 – Mr WIBAUX – 18 octobre 2018 – 2^{ème} permanence.

Directeur du golf

Mr WIBAUX remet en début de permanence un document par lequel il demande d'apporter des modifications au projet de PLU concernant :

- Le règlement de la zone Nl et non NL en reconnaissant les activités existantes liées au fonctionnement du golf, et en permettant l'extension des constructions existantes.
- L'OAP de la résidence hôtelière du golf au sujet de laquelle il demande :
 - de préciser que le massif boisé fait moins de 100 ha.
 - de modifier le texte sur l'accès au site en précisant bien un accès indépendant pour le complexe hôtelier sur la rue de Villouvette et de modifier le plan en conséquence.
 - de préciser que la superficie constructible maximale de 4000 m² est au sol, sur 3 niveaux (R+2) afin d'être en conformité avec l'article N II-1-2 page 107 du règlement.
 - de supprimer le terme « connectés à l'actuel parking » pour le stationnement car les deux parkings seront séparés (horaires d'ouverture et clientèle différents), leur connexion restant que ponctuelle pour des événements particuliers et de modifier le plan en conséquence.

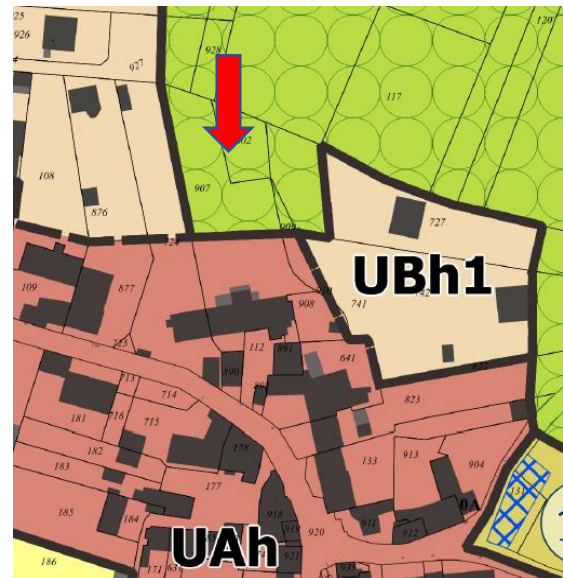
Enfin, il joint le règlement de la zone N en apportant ses modifications.

Observation n° 24 – Mr André. BRIERE – 25 octobre 2018 – Registre papier.

Hameau de Malassis.

Mr BRIERE souhaite savoir quelles sont les raisons qui ont amenées à séparer la parcelle cadastrée A 907 en deux zones UA_h et N alors que les parcelles voisines 727 et 741/742 étant elles-mêmes des jardins sont classées en zone UB_h1.

Pourquoi ne pas avoir aligné ces parcelles évitant ainsi une enclave.



Observation n° 25 – Mme Danièle HULOT – 27 octobre 2018 – Courrier envoyé en mairie, joint au registre papier.

Hameau d'Ardillières

Mme HULOT s'étonne que la collectivité veuille densifier le hameau rural d'Ardillières alors que les infrastructures ne le permettent pas.

Elle pense que vouloir tripler la population est en désaccord avec les orientations gouvernementales.

Observation n° 26 – Mr Jack LUCAS – 02 novembre 2018 – Registre papier

N'habite pas la commune

Mr LUCAS est propriétaire de la parcelle cadastrée ZC n°351 sur laquelle il envisageait la réalisation d'un poney-club. Cette parcelle est située en zone A du projet de PLU. Le règlement inhérent à cette zone prévoit une emprise au sol maximum de 1000 m² pour les nouvelles constructions à vocation agricole.

Il fait le constat que son projet devient irréalisable eu égard au projet de PLU.

En conséquence il demande un assouplissement du règlement de façon à permettre la mise en œuvre de son projet qui viendra renforcer le pôle sportif situé en mitoyenneté.

Observation n° 27 – Mr Jean BROTTES – 03 novembre 2018 – Lettre R+AR envoyée en mairie

Mr BROTTES est l'expert judiciaire de la succession LABORDE.

Mr BROTTES fait parvenir en mairie un mémoire en requête en vue de maintenir le zonage du PLU en vigueur pour les parcelles cadastrées section D n° 449 et 487. Dans le PLU en vigueur, ces parcelles sont pour partie constructibles, classées en zone UB. Il demande donc que celles-ci soient classées en zone UBh du futur PLU.

Il justifie sa requête notamment par les très longues procédures judiciaires qui ont pris en compte la constructibilité de ces parcelles, en précisant qu'il lui paraissait quasiment impossible aujourd'hui de revenir sur les attributions judiciaires décidées au profit des différents indivisaires de la succession LABORDE sans remettre en cause les jugements.

Il note enfin avec plaisir que la partie de la parcelle ZD n° 22, constituant le lot C et faisant partie de l'indivision / partage est bien restée constructible et classée en zone UAh.

Il joint également différents plans montrant la progression de la réflexion pour l'aménagement du hameau d'Ardillières.

Il joint enfin les deux jugements rendus dans cette affaire à savoir, le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Evry en date du 31 janvier 2014 et l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 15 avril 2015.

Cette observation vient en complément de l'observation n° 20.

Observation n° 28 – Mme Mona PECQUEUR – 03 novembre 2018 – Registre papier.

12 rue de la Justice

Mme PECQUEUR propose que soit inscrit au projet de PLU, des réserves foncières sur le domaine appartenant à la mairie de Paris, pour créer les voies de desserte du futur restaurant scolaire.

Elle demande par ailleurs si les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol et propose que cela soit inscrit dans le règlement du PLU si c'est le cas.

Observation n° 29 – Mr Hervé DEMEURE – 06 novembre 2018 – registre papier

6 rue de la Villouvette

Mr DEMEURE fait des remarques d'ordre réglementaire à savoir :

Page 6 du règlement, article 5 intitulé « Permis de démolir, clôtures et divisions. »

S'il trouve que le 2^{ème} paragraphe est très clair et ne souffre pas d'interprétations particulière, il pense que les 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes sont trop imprécis et mériteraient d'être clarifiés voir supprimés.

Page 35 et 36 « Règle générale en secteur UBh2

Il pense qu'il faut préciser que le 2^{ème} paragraphe ne concerne que la zone UBh2.

Observation n° 30 – Mme Evelyne COLLINO – 06 novembre 2018 – Envoi d'un mail sur le site dédié à l'enquête.

14 Impasse des Genêts. Bourg

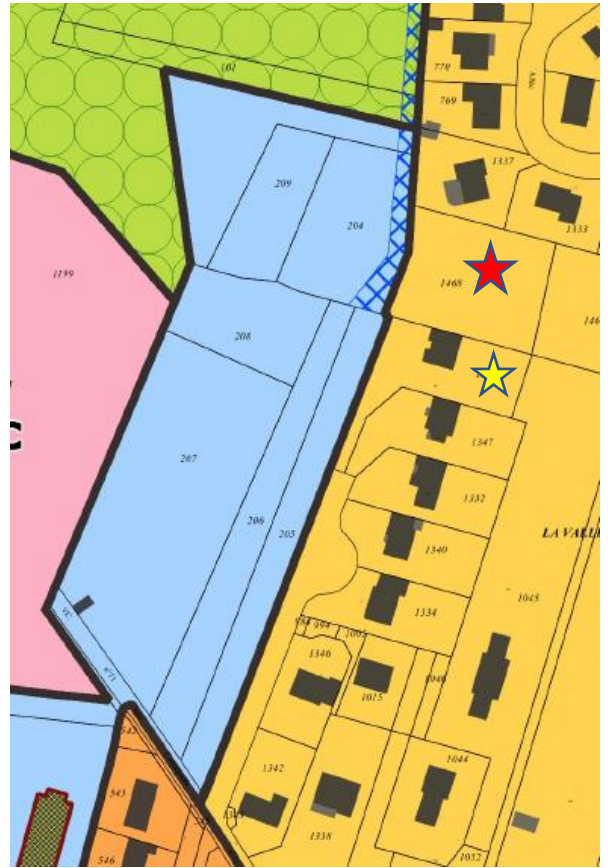
Mme COLLINO, venue lors de la 1^{ère} permanence (Observation n°6) rappelle ses principales préoccupations concernant le projet d'agrandissement du cimetière et d'aménagement de ses abords, suite à l'acquisition par la mairie des deux parcelles situées entre le cimetière et l'impasse des Genêts.

Sa maison depuis le dernier agrandissement du cimetière est maintenant située à 35 m de distance de celui-ci conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle en déduit que par conséquent l'agrandissement du cimetière ne pourrait se faire que dans sa longueur et non dans sa largeur.

Elle souhaite conserver l'accès à sa parcelle n° 1468 (★) soit par le chemin de débordage qu'elle utilise soit par l'achat à la mairie d'une bande de terrain le long de sa parcelle n° 1341 (★) en vue de pouvoir réaliser à terme une extension destinée au siège de sa SCI.

Enfin elle rapporte que les habitants de l'impasse des Genêts ne conçoivent pas que les 12 châtaigniers remarquables soient menacés par le projet d'agrandissement du cimetière. Elle pense qu'à terme, eu égard à l'urbanisation en cours, le cimetière s'avérera rapidement trop petit et qu'il sera nécessaire d'en ouvrir un autre ailleurs sur la commune.



Observation n° 31 – Mme Christiane JULLIEN – 07 novembre 30128 - 3^{ième} permanence –
Registre papier.

Membre de l'indivision LABORDE

Hameau d'Ardillières.

Mme JULLIEN remet 4 feuilles qui sont insérées au registre dont une pétition en date du 8 septembre 2018, faite par les habitants du hameau d'Ardillières et ayant obtenu 25 signatures.

Mme JULLIEN rappelle que le Hameau d'Ardillières était un hameau agréable, paisible, convivial et qu'il est devenu « un village gaulois » au sein duquel certains veulent cultiver la « zizanie ». Elle pense que la situation présente est le résultat d'une concertation mal préparée et mal conduite ayant provoqué une très vive inquiétude et une scission dans le hameau.

Elle remet en cause l'OAP qui au fil des propositions successives s'est révélée un outil « à pouvoir sélectif ».

Elle relate les difficultés rencontrées et fait ensuite des propositions et remarques sur les documents constituant le projet de PLU sur le hameau d'Ardillières.

Elle relève par ailleurs des erreurs notamment dans le tableau remis au nom de l'association.

Enfin, elle reste confiante dans l'examen impartial que la collectivité fera de cette situation en souhaitant que le climat actuel s'apaise.

Observation n° 32 – Mr Daniel COLLIN – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier

Habitant de Limours.

Mr COLLIN remet un 1^{ier} document comportant 7 pages relatives à la gestion de la carrière de Forges-les-Bains par la société ECT. Il considère que le sérieux de la société ECT est très contestable et qu'il est regrettable de devoir utiliser la mise ne demeure de la Préfecture pour que des travaux de sécurisation soient effectués.

Il pense par ailleurs que le volume de déchets imposé par la Préfecture sera dépassé. Modifiant ainsi la géométrie du stockage passant de 102 076 m² à 115 463 m².

Il fait référence ensuite à la « Demande d'enregistrement pour une installation classée pour la protection de l'environnement » faite par ECT en date du 22/06/2017 et regrette que le projet de ferme agro-écologique porté par la commune, dès lors que la carrière aura été exploité, n'ait pas été présenté aux habitants ni joint au dossier de PLU.

Il s'inquiète enfin sur la gestion de l'eau à proximité du talus SNCF, sur les atteintes à l'environnement générées par le bruit des 100 000 camions à venir et sur le sérieux de la société ECT à respecter l'arrêté préfectoral autorisant celle-ci à poursuivre l'exploitation de la carrière.

Le 2^{ième} document concerne le secteur dit « VITALIS » et fait remarquer la diminution de la zone boisée classée eu égard au PLU en vigueur.

Il fait part également, après comptage des places de stationnement que celles-ci seront en nombre insuffisant et qu'une place/logement social n'est pas adapté à la réalité.

Observation n° 33 – Mr TASEI – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – Registre papier.

Mr TASEI est déjà intervenu lors de la 2^{ième} permanence. (Observation n° 22)

Hameau d'Ardillières.

Mr TASEI remet un nouveau document, plus complet, de 15 pages, dans lequel il développe une argumentation pour excès d'urbanisation notamment l'inadéquation entre l'OAP et les documents d'urbanisme supra-communaux ainsi que le manque de cohérence avec le PADD. Il pense que cette urbanisation va détruire la qualité de vie du hameau.

Aussi, en conclusion sur ce premier point, il propose différents classements de parcelles

- Les parcelles n° 957, 449, 487 doivent restées en agricole comme dans le projet de PLU
- La parcelle n° 32 en zone agricole doit conserver son intégrité.
- Les parcelles liées à la société NEYRAC doivent rester en industrielle.
- Les parcelles n° 177 et 178 doivent être considérées comme biens de la communauté.

En annexe de ce document il joint le tableau remis précédemment et modifié où il apparaît que la potentialité des sites, dans le cadre du projet de PLU, permettrait la réalisation de 46 à 54 logements.

Mr TASEI remet ensuite deux courriers envoyés en mairie, daté du 18/10/2018 et 30/10/2018 dans lesquels il demande que les parcelles n° 157 et 158 soient mise en conformité avec le PLU de 2010. (Voir point 1 de l'Observation n° 22)

Observation n° 34 – Mr Régis DELESALLE – 07 novembre 2018 - 3^{ème} permanence – Re-gistre papier.

12 Impasse de la Biche Frette.

Mr DELESALLE remet un document de 29 pages dans lequel il tend à démontrer que la parcelle D n°593 (Lot n° 5) est inconstructible et fait partie intégrante du lotissement « Impasse de la Biche Frette. »

L'acte notarié relatif à l'arrêté de lotissement et la matrice cadastrale inhérente à celui-ci, figurant dans le document, décrivent bien une parcelle inconstructible.

Il conteste donc l'arrêté de permis de construire délivré par la collectivité à la société HDG Aménagement et a saisi à cet effet le Tribunal de Grande Instance d'Evry en assignant ladite société.

Par ailleurs il tend également à démontrer que le droit des tiers n'a pu jouer, l'affichage du permis sur le site n'étant apparemment pas visible depuis le domaine public et qui plus est illisible. Un constat d'huissier a été réalisé à cet effet.

Il demande donc que les travaux soient suspendus dans l'attente de la décision du Tribunal.

Cette observation rejoint pour partie l'observation n° 15 de Mme ODEON.

Observation n° 35 – Mme Maryvonne PROFFIT – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence –
Registre papier.

11 Impasse de la Chantereine – hameau d'Ardillières

Mme PROFFIT souhaite ne pas voir dénaturer le hameau par une urbanisation excessive afin que celui-ci conserve son esprit rural.

Observation n° 36 – Mme Danièle SALMON – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – Re-
gistre papier.

1 Rue de la Fontaine – hameau d'Ardillières.

Mme SALMON fait part de son inquiétude concernant l'urbanisation excessive du hameau. Elle n'est pas contre la construction de maisons ou la rénovation de bâtiments en habitation mais dans la limite du raisonnable.

Observation n° 37 – Mr Yves CHARLET – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – Registre
papier.

19 Rue des Plants.

Mr CHARLET fait des remarques eu égard au lotissement en cours de réalisation impasse de la Biche Frette.

Il note que le bornage a été effectué sans avoir recherché les bornes existantes. Le compte-rendu du bornage a été reçu 26 mois après.

L'affichage du permis de construire non accessible car l'accès était fermé par le lotisseur. (Signalé en mairie le 11/07/2018)

L'eau de pompage issue de la nouvelle voirie aurait été déversée sur la parcelle D n° 646.

Observation n° 38 – Mme PROFFIT, Mme SALMON et Mr CHAPELLE – 07 novembre 2018
– 3^{ième} permanence – registre papier

Habitants du hameau d'Ardillières

Mme PROFFIT, Mme SALMON et Mr CHAPELLE remettent ensemble un document de 9 pages dans lequel ils regrettent et contestent les dispositions figurant dans le projet de PLU notamment la zone d'exclusion de 50 m en bordure des massifs forestiers.

Ils pensent qu'il n'est pas démontré que le massif forestier qui borde Ardillières soit supérieur à 100 ha. Et d'un seul tenant.

Mme PROFFIT propriétaire des parcelles D n° 156 et 155, Mme SALMON propriétaire de la parcelle D N° 175 et Mr CHAPELLE propriétaire des parcelles D n° 1034, 1035 et 1012 estiment qu'ils seront gênés par cette classification, les entravant pour l'aménagement du bâti existant. D'autant que ces parcelles n'ont aucune vocation agricole puisque déjà aménagées comme le démontrent les photos jointes au dossier.

Ils demandent donc que l'existant soit reconnu comme cela était le cas dans le PLU en vigueur.

Observation n° 39 – Mr Stéphane BONNET – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence - registre papier.

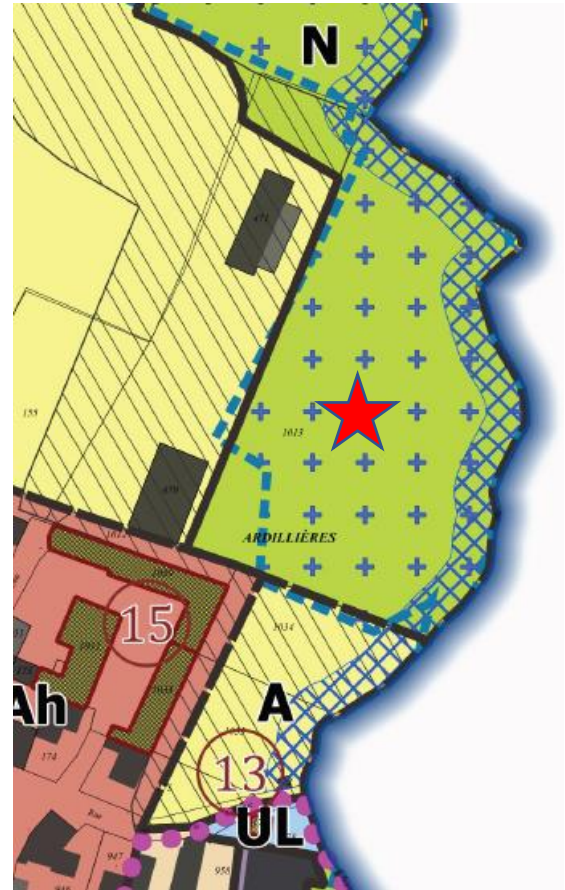
Hameau d'Ardillères

Mr CHAPELLE (Observation précédente) remet un document de 6 pages pour le compte de Mr BONNET, lui-même représentant Mademoiselle BOUVRAIN propriétaire des parcelles cadastrées D n° 1013,470 et 471.

De même que l'observation précédente, ces parcelles sont impactées par la zone d'exclusion des 50 m liée au massif forestier, la parcelle D n° 1013 (★) étant également impactée par une zone N et zone humide.

Mr BONNET conteste ces classifications qui d'après lui ne reconnaît pas l'existant. Il pense que cette parcelle à une vocation agricole et ne peut être considérée comme une zone humide avérée.

Il souhaite par conséquent que le classement actuel du PLU en vigueur soit maintenu.



Observation n° 40 – Mr CHAPELLE – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier

Hameau d'Ardillères.

Mr CHAPELLE conteste la fiche patrimoniale référençant sa propriété cadastrée D n° 1029 et 1032 dont d'ailleurs la photo ne correspond pas à ses bâtiments.

Il n'accepte pas cette classification source de contraintes, sans une argumentation plus sérieuse et motivée par des éléments architecturaux, patrimoniaux ou historiques dument recensés de la part de la commune.

Observation n° 41 – Mr GODEAU – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier

2 Rue de la Gloriette – hameau de Malasssis.

Mr GODEAU est propriétaire de la parcelle cadastrée A n° 70. Celle-ci a fait l'objet d'une division, préalable à la construction. Un premier PC a été accordé pour le lot avant donnant rue de la Gloriette. Antérieurement un Certificat d'Urbanisme opérationnelle a reçu un avis favorable mais est devenu caduc. Celui-ci permettait la construction du lot arrière.

Aujourd'hui, les nouvelles dispositions du PLU projeté ne le permettent plus, le règlement de la zone UBh2 interdisant toute construction nouvelle au-delà d'une bande de 30 m.

Mr GODEAU joint au registre le plan de division initiale faisant apparaître les deux lots. Il demande que cette disposition soit assouplie pour lui permettre de réaliser son projet.

Observation n° 42 – Mme Aurore JOUDON – 07 novembre – 3^{ième} permanence – Lettre envoyée en mairie.

4 bis Rue de la Pommeraie – hameau d'Ardillères.

Mme JOUDON fait part de son retrait de l'association d'Ardillères eu égard au changement d'état d'esprit de celle-ci.

Elle redit son souhait d'une limitation des constructions compte-tenu de la configuration du hameau, une limitation partagée.

Observation n° 43 – Mr VINCENT – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier.

43 Rue des Plants.

Mr VINCENT est propriétaire des parcelles cadastrées D 635 et 638 représentant une surface globale de 2500 m². L'accès à ces parcelles se fait par une allée de 50 m de long par 4 m de large.

Mr VINCENT souhaite faire une division afin de créer un lot arrière sur le fond de sa parcelle. L'allée serait aménagée avec une aire de retournement donnant accès aux deux lots.

Il remet à et effet un plan cadastral sur lequel il a fait figurer schématiquement cet accès.

Il demande si son projet peut recevoir un avis favorable de la collectivité avant toute démarche auprès d'un géomètre.

Observation n° 44 – Mr Michel GUILLEMARD – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier.

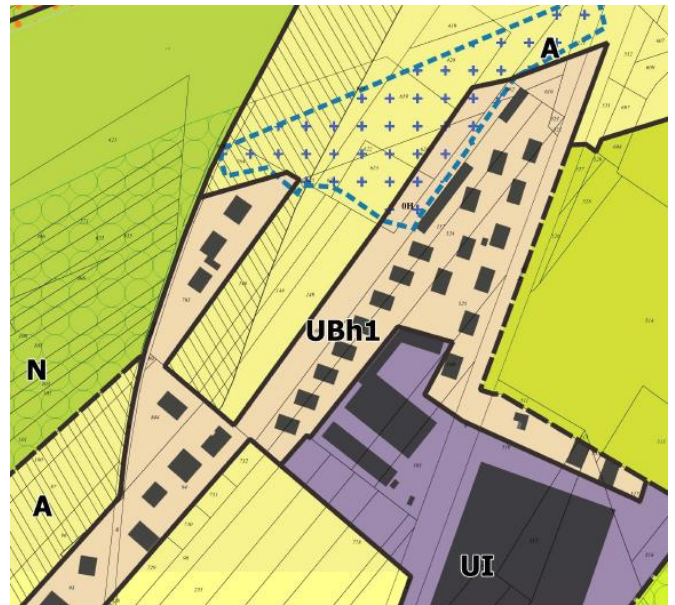
Habitant de Vaugrigneuse

Mr GUILLEMARD est propriétaire des parcelles cadastrées H n° 844, 146, 148 et 149, au hameau de l'Alouetterie.

La parcelle H 844 est construite et à cheval sur deux zones, la zone UBh1 et la zone A. Les trois autres parcelles sont en zone A et enclavées.

Mr GUILLEMARD demande que celles-ci deviennent constructibles au même titre que la parcelle H 693, mitoyenne et classée en zone UBh1.

Il fait remarquer que cette zone A constitue une enclave dans la zone UBh1, difficilement exploitable pour les engins agricoles.



Observation n° 45 – Mr Roger COTTIN – 07 novembre – 3^{ième} permanence – Registre papier.

Maire honoraire – 1^{er} Adjoint de la commune d'Angervilliers.

Mr COTTIN note que la zone Np spécifique à la carrière de Bajolet, mentionne bien la possibilité d'aménagement de voirie sur ce secteur et en particulier la réalisation d'un tronçon de la future voie de contournement du bourg d'Angervilliers.

Il indique que ce projet de contournement est important pour les communes de Forges-les-Bains, Vaugrigneuse et Angervilliers pour la desserte des zones d'activités de Bajolet, Machery et l'usine Wienerberger à Angervilliers.

Observation n° 46 – Mr Julien GOLASZEWSKI – 07 novembre 2018 – 3^{ième} permanence – registre papier.

Directeur de projets à la société Enviro-Conseil-Travaux (ECT), exploitant et gestionnaire de la carrière de Bajolet.

Mr GOLASZEWSKI a déposé dans le registre une note actant 2 anomalies sur le plan de zonage du PLU et demande leurs rectifications. Il s'agit :

- D'un espace boisé classé figurant au projet de PLU sur le site de la carrière mais qui dans la réalité a fait l'objet d'un déboisement au titre de l'autorisation d'exploiter une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) délivrée par arrêté préfectoral n°2013-DDT-SE158 du 3 avril 2013.
- D'une zone humide avérée figurant également sur le site de la carrière n'ayant plus aujourd'hui aucune réalité. En conséquence, il convient de modifier le projet de document graphique dans le périmètre du site de Bajolet pour localiser la zone humide à protéger conformément au plan de remise en état du projet d'extension de l'ISDI autorisé le 3 octobre 2018, c'est à dire à 'extrémité sud du site et non là où elle est actuellement située à tort dans le projet de PLU.

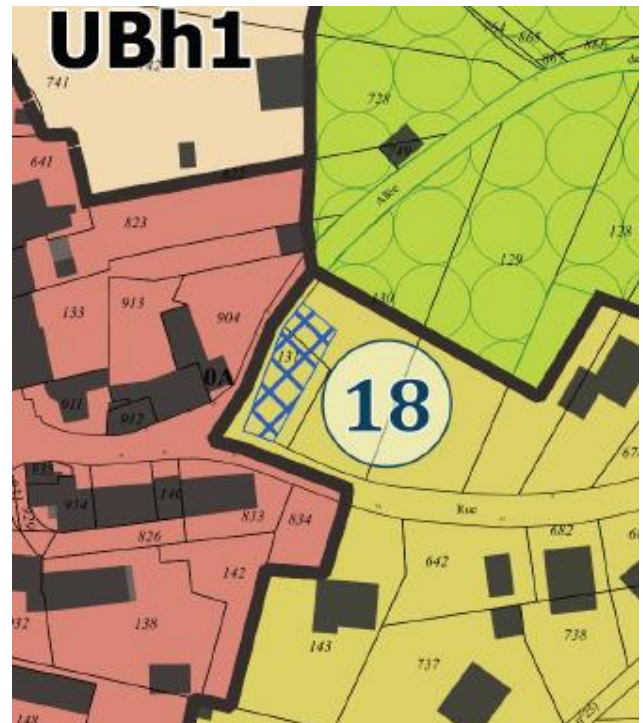
Observation n° 47 – Mr NICOLAU représentant Mr Thierry SIGUAUD – 07 novembre 2018
– 3^{ème} permanence – registre papier

11 rue des Sablons – hameau de Malassis

Mr SIGUAUD est propriétaire des parcelles cadastrées OA n° 130 et 131, classées dans le projet de PLU, pour partie en zone UBh2 et en zone N boisé classé.

La parcelle OA n° 131 fait l'objet de l'emplacement réservé n° 18 en vue d'y aménager des places de stationnement.

Mr SIGUAUD demande des renseignements d'ordre réglementaire concernant ces parcelles et souhaite savoir s'il est possible de les diviser en plusieurs lots.



Les réponses de la collectivité et les commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble des 47 observations figurent dans le Procès-Verbal de synthèse ci-après.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Intégrant : - Les réponses de la collectivité

- Les commentaires du commissaire enquêteur

Enquête publique du 01 octobre 2018 au 07 novembre 2018 inclus

OBSERVATIONS LIMINAIRES

Conformément à l'arrêté n° 22-2018 de Mme le maire, en date du 07 septembre 2018, l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 01 octobre 2018 au 07 novembre 2018 inclus.

Trois permanences ont été tenues, les : Mercredi 03 octobre 2018 de 09 h 00 à 12h 00

Jeudi 18 octobre 2018 de 15h 00 à 18h 30

Mercredi 07 novembre 2018 de 15 h 00 à 18 h 00

Durant toute la durée de l'enquête a été tenu à disposition du public, un registre papier pendant les heures d'ouvertures de la mairie et un site dédié à l'enquête, accessible sur le site de la mairie.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et l'information du public a été largement diffusée. La présence du public aux permanences a été très importante.

La totalité des observations faites par les administrés, se retrouvent sur le registre papier. Elles émanent en grande partie des remarques faites directement au commissaire enquêteur pendant les 3 permanences.

En définitive, celles-ci sont au nombre de 47, enregistrées de la façon suivante :

- 1 observation envoyée par mail sur le site dédié à l'enquête et insérée dans le registre papier.
- 5 lettres envoyées en mairie à l'attention du commissaire enquêteur réinsérées dans le registre.
- 47 observations au total figurant dans le registre papier.
- 43 personnes rencontrées pendant les permanences.

Les observations font l'objet dans le rapport d'enquête, d'une numérotation par ordre chronologique, de 1 à 47, quelques soient leurs origines, mails sur le site dédié, lettres, registre papier ou permanences.

LES OBSERVATIONS

Les observations sont soit d'intérêt général soit d'intérêt particulier. Dans ce dernier cas, elles peuvent cependant revêtir par extension du problème évoqué, un caractère d'intérêt général. Elles sont donc classées en conséquence dans ce chapitre.

Par ailleurs, des observations importantes à caractère contradictoire ont été faites concernant le Hameau d'Ardillières. Celles-ci peuvent être d'intérêt général ou particulier. Elles seront cependant regroupées dans un chapitre spécifique de façon à avoir une meilleure vue d'ensemble de la problématique du hameau.

1 - Les observations relatives au Hameau d'Ardillières.

1 – 1 : Mr CHARDIN et Mme DOPPLER respectivement Président et Trésorière de l'Association pour la Préservation de la Ruralité d'Ardillières. (L'APRA)

Mr CHARDIN et Mme DOPPLER font remarquer que la faible population du hameau d'Ardillières contribue à en faire son charme et qu'ils entendent défendre cet acquis.

Or deux propriétés de surface importante sont actuellement à vendre sur le territoire du hameau, la ZI NEYRAC et la succession LABORDE.

Le projet de PLU prévoit la requalification de ces espaces respectivement en zone UBh1 et UBh2 donc constructibles. C'est l'objet de l'OAP n° 1

Ils craignent que l'urbanisation de ces deux sites et l'augmentation de la population qui en découlera se traduisent par la destruction du caractère et de la vie du hameau.

Ils pensent également que la parcelle 32 aurait dû rester en totalité agricole et ne pas être déclassée pour partie en zone UAh.

En conclusion ils estiment que cette OAP n°1 n'est pas en adéquation avec le PADD et les avis des Personnes Publiques Associées notamment la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

(Observation n°1)

Réponse de la Collectivité

La municipalité considère que le hameau d'Ardillières ne peut pas ne pas évoluer, contrairement à ce que pensent les deux auteurs de l'observation.

Mais la municipalité est aussi consciente du fait que l'évolution de ce hameau doit se faire en harmonie avec l'existant. C'est pourquoi une OAP a été définie sur ce secteur. Cette OAP prévoit une urbanisation nouvelle qui se veut mesurée par rapport à ce que pourrait générer un simple classement des mêmes surfaces en zonage U.

En ce qui concerne la parcelle 32 une partie de celle-ci est en zone urbanisable, mais c'était déjà le cas dans le PLU de 2010.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse de la collectivité me paraît être de bon sens. Il n'est pas pensable de bloquer l'urbanisation d'un village ou d'un hameau sous prétexte du risque de destruction du caractère et de la vie du hameau.

La collectivité, par la mise en place d'une OAP, démontre bien sa volonté d'encadrer l'évolution maîtrisée du hameau, dans le respect du cadre existant.

Concernant la partie de la parcelle 32, déjà classée en zone constructible dans le PLU 2010, cela devrait permettre architecturalement de refermer et de structurer la place du hameau.

1 – 2 : Mr HULOT fait part des remarques suivantes :

- Concernant le site Neyrac il pense que le parking actuel est essentiel si on veut préserver la Place du hameau qui contribue au lien social d'Ardillières.
- Il pense que le projet de PLU ne doit permettre l'utilisation de la sortie du site Neyrac que pour les deux logements existants sur la zone afin d'éviter une circulation intensive sur la Place.
- Rien n'a été fait pour protéger Ardillières des débordements de la Prédecelle alors que le hameau est le point quasiment le plus bas de la commune. Il faut prendre en compte l'hydrologie du hameau pour préserver ses habitants des eaux de ruissellement et des débordements.
- L'urbanisation du hameau telle que prévue va entraîner de doublement de la population.
- Il faut prévoir la création de parking pour les nouveaux logements.
- Les caractéristiques des rues, trop étroites, ne permettent pas d'accueillir une « telle augmentation de la population »

- L'isolement du hameau ne permet pas la mixité sociale et par là même l'accueil des gens à faibles ressources.
- Seule la réhabilitation des logements actuels à l'abandon ne produirait que peu de perturbation environnementale. L'augmentation de population se ferait ainsi sans gros bouleversement.

(Observation n° 11)

Réponse de la Collectivité

La problématique du stationnement dans l'aménagement du hameau d'Ardillières est évidemment importante et devra être traitée avec soin ;

Effectivement, il est souhaitable d'éviter d'impacter la place du hameau en ramenant les flux nouveaux de circulation au plus près de l'entrée du hameau.

La protection du territoire communal contre les inondations relève d'actions au niveau du bassin versant dont le point bas est la Prédecelle pour Ardillières.

Lors de l'orage du 11 juin 2018, le hameau n'a pas été impacté par la montée des eaux de la Prédecelle parce que les ouvrages de rétention situés à l'amont (château de Pivot) ont joué parfaitement leur rôle. Le phénomène constaté lors du 11 juin est une arrivée d'eau en provenance des champs par la rue de la Pommeraie à destination de la Prédecelle. Donc, dans un souci de meilleure sécurité un rehaussement des planchers des rez-de-chaussée (+20 cm) pourrait être demandé, si besoin était, à l'occasion de la délivrance des permis de construire.

L'OAP prévoit la création de 13 nouveaux logements dont deux à trois dans le bâti déjà existant, le nombre de nouveaux bâtiments n'est donc que d'une dizaine. Dans tous les cas, la constructibilité de 20 logements à l'hectare, est très raisonnable et le hameau permet d'absorber cela, même au niveau de la voirie pour peu que les entrées et sorties nouvelles se fassent au plus près de l'entrée du hameau.

En outre, la municipalité a prévu un emplacement réservé pour le futur élargissement de la route d'accès.

Commentaire du commissaire enquêteur.

• Conformément à ce qu'indique la collectivité, le stationnement ne doit pas impacter la place du hameau et la voirie. Cette règle est d'ailleurs indiquée dans les dispositions générales du règlement du projet de PLU qui précise :

« Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et en accès direct depuis le domaine public. »

- Des dispositifs de retenue des eaux existent apparemment en amont du hameau d'Ardillières, permettant l'écrêtage des crues. Pour autant, l'idée d'imposer la surélévation des planchers des rez-de-chaussée lors de l'instruction des permis de construire me paraît être aller dans le bon sens. Encore faudrait-il déterminer une cote de référence telle que les PHEC (Cote des plus hautes eaux connues.) indiqué dans les plans de prévention contre les risques d'inondation. (PPRI.)
- De même que pour l'observation 1 – 1 la collectivité, par la mise en place d'une OAP, démontre bien sa volonté d'encadrer l'évolution maîtrisée du hameau, dans le respect du cadre existant.

De plus, l'emplacement réservé n° 19 permettra si nécessaire l'élargissement de la voirie menant au hameau d'Ardillières.

1 – 3 : Mr ou Mme MASSON-DEBLAIZE demande que soit respecté l'aspect rural du hameau c'est-à-dire une non-densification du hameau, en évoquant le quota de construction déjà atteint sur la commune. (**Observation n° 12**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité pense que le hameau d'Ardillières doit évoluer pour continuer à vivre. Il suffit d'entrer dans ce hameau pour constater immédiatement l'état d'abandon d'une partie du patrimoine bâti dont la friche industrielle des anciens établissements NEYRAC. Ardillières doit évoluer, ne rien faire serait mortifère.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'aspect du hameau d'Ardillières donne effectivement aujourd'hui un caractère d'abandon qui nécessite que l'on s'y attache.

La friche industrielle ne peut rester en l'état et sa reconversion doit s'opérer je pense vers le logement, moins pénalisant pour le hameau et son environnement qu'une activité industrielle telle qu'elle soit.

1 – 4 : Mr CHANOURDIE estime que l'OAP du hameau d'Ardillières témoigne d'une extension abusive de l'application des textes de référence : loi ALUR 2017, MRAe, Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse etc...

Il estime que la construction de nombreux logements associés à la réhabilitation possible de bâtiments existants va forcément amener dans le hameau d'Ardillières un nombre très important de nouveaux habitants de nature à rompre l'équilibre du hameau. (**Observation n° 17**)

Réponse de la Collectivité

Même réponse que pour les points précédents.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'idée générale des textes de loi, notamment la loi ALUR est bien de reconstruire « la ville sur la ville » sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles. La reconversion des friches industrielles en est l'exemple concret. L'OAP mise en place par la collectivité est l'outil qui permettra d'assurer l'équilibre du hameau tant au niveau de son urbanisme que de sa population.

1 – 5 : Indivision / Partage / Succession LABORDE : Mme Christiane JULLIEN, Mme Claire LABORDE-LEVY et Mr Jacques LEVY accompagné de leur avocat Maître DES-TREMEAU, Mr Jean BROTTES, Mr Claude FOUCART accompagné par ses avocats, Maître NABONNE et Maître JEAN

Les biens de l'indivision sont situés sur le hameau d'Ardillières.

L'indivision / Partage a fait l'objet de deux jugements, le 31 janvier 2014 par le TGI d'Evry et le 15 avril 2015 par la cour d'appel de Paris. Ces deux jugements ont été rendus sur la base d'une expertise judiciaire établie en décembre 2009 dont l'objectif était de définir la valeur des biens constituant l'indivision. L'estimation des biens tient compte des documents d'urbanisme actuellement en vigueur dont les parcelles cadastrées D 449 et D 487 constructibles.

Le projet de PLU prévoit de déclasser ces terrains, les rendant inconstructibles en les classant en zone N.

Il est donc demandé par les représentants de l'indivision / partage de conserver le classement des dits terrains en zone constructibles faute de quoi, cela remettrait en cause le jugement intervenu en appel.

(Observation n° 20 et observation n° 27 de Mr BROTTES)

Réponse de la Collectivité

Le projet de PLU pour Ardillières est la vision de la municipalité quant à l'avenir de ce hameau. Le développement souhaité se veut modéré pour rester en harmonie avec l'existant. La municipalité entend bien les problématiques de succession, mais les intérêts privés ne sauraient prendre le pas sur l'intérêt général d'autant plus qu'une abondante jurisprudence consacre le principe de non-intangibilité du caractère constructible d'un terrain.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En tout premier lieu, il n'y a pas de lien entre la procédure de révision du PLU et le jugement prononcé par la cour d'appel de Paris. Il ne sera donc pas tenu compte de ce jugement.

Par ailleurs, je comprends le souci de la collectivité de maîtriser l'urbanisation du hameau d'Ardillières.

Pour autant il ne peut dans certains cas être évoqué l'antériorité des documents d'urbanisme pour classer les terrains et présentement ne pas en tenir compte à moins de motiver très explicitement la décision prise pour justifier ce déclassement.

Aussi, je conseillerai à la collectivité d'apporter cette justification faute de quoi, celle-ci irait très certainement au-devant d'un recours auprès du tribunal administratif.

1 – 6 : Mr POCHARD est propriétaire de la parcelle cadastrée D 21 dans le hameau d'Ardillières. Il souhaite que celle-ci soit rendue constructible et intègre la zone UB comme les parcelles voisines. (**Observation n° 21**)

Réponse de la Collectivité

La parcelle D 21 est en zone agricole et la municipalité ne souhaite pas consommer d'espace agricole dans ce projet de PLU. La D 21 restera donc agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. Cette parcelle a toujours été classée en zone agricole dans les documents d'urbanisme précédents. Elle doit donc rester agricole. Cela est dans l'esprit de la loi sur la non-consommation des espaces naturels et agricoles.

1 – 7 : Mr TASEI fait remarquer qu'il n'y a pas adéquation entre l'OAP et les documents supra-communaux ainsi qu'avec le PADD.

Il fait part d'un tableau établissant une projection en nombre de logements en 2018 sur le hameau d'Ardillières, sur la base du projet de PLU, en comparaison à 2010.

Ce tableau fait ressortir en fonction du projet de PLU 2018 un nombre de 46 à 54 logements nouveaux.

Il constate une dégradation continue du niveau de sécurité des résidents du hameau d'Ardillières eu égard à l'accès des secours aux habitations.

Aussi il propose différents classements de parcelles

- Les parcelles n° 957, 449, 487 doivent rester en agricole comme dans le projet de PLU
- La parcelle n° 32 en zone agricole doit conserver son intégrité.
- Les parcelles liées à la société NEYRAC doivent rester en industrielle.

- Les parcelles n° 177 et 178 doivent être considérées comme biens de la communauté.

(Observation n° 22 pour partie et observation n° 33 pour partie)

Réponse de la Collectivité

Même réponse que pour les points 1.1 à 1.5 puisque le souhait principal de l'intéressé est de changer possiblement le moins de choses, à part pour lui-même (observation n°33).

En ce qui concerne l'accès des secours, il suffit de se rendre sur place pour constater qu'il reste possible sans difficulté particulière.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Indépendamment de vouloir figer l'évolution du hameau d'Ardillières, Mr TASEI souhaite que soient aliénés des biens privés au profit de la communauté. Voilà une étrange conception du droit de propriété.

Là encore, l'OAP reste l'outil qui devrait atténuer les craintes des habitants du hameau dans la mesure où la collectivité garde la maîtrise de l'urbanisation à venir tant de manière quantitative que temporelle.

1 – 8 : Mme Danièle HULOT s'étonne que la collectivité veuille densifier le hameau alors que les infrastructures ne le permettent pas. Elle pense que tripler la population est en désaccord avec les orientations gouvernementales. (**Observation n° 25**)

Réponse de la Collectivité

L'OAP va permettre une densification modérée ce que les infrastructures vont supporter et la municipalité a prévu un emplacement réservé pour un futur élargissement de la voirie d'accès, le jour où cela deviendra nécessaire. Quant aux orientations gouvernementales, elles ne vont pas dans le sens d'un développement modéré, il suffit de s'intéresser au projet du Grand Paris et à ses impacts potentiels pour s'en convaincre.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité sur le fait que les infrastructures actuelles doivent répondre à priori à une augmentation modérée de la circulation eu égard à l'urbanisation projetée en entrée du hameau d'Ardillières.

L'emplacement réservé n° 19 dédié à l'élargissement de la voirie menant au hameau permettra à terme le croisement des véhicules en toute sécurité.

1 – 9 : Mme Christiane JULLIEN fait part de son sentiment concernant la concertation liée à l'évolution du hameau d'Ardillières qui a généré un climat délétère.

(Observation n° 31)

Réponse de la Collectivité

Il s'agit du ressenti de l'intéressée. Cela n'appelle de commentaires de la part de la municipalité.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Si cela n'a rien à voir avec le projet de PLU il n'en ressort pas moins que j'ai ressenti moi-même cette contradiction entre les personnes que j'ai rencontrées lors des permanences.

Il apparaît de façon évidente que les intérêts des uns et des autres ne sont pas les mêmes et de nature à créer ce climat

1 – 10 : Mme Maryvonne PROFFIT Souhaite ne pas voir le hameau dénaturé par une urbanisation excessive. **(Observation n° 35)**

1 – 11 : Mme Danièle SALMON fait part de son inquiétude quant à l'urbanisation du hameau qu'elle juge excessive. **(Observation n° 36)**

Réponse de la Collectivité

Même réponse que pour les points 1.1 à 1.5.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les remarques de ces deux personnes sont très intéressantes dans la mesure où elles ne sont pas contre l'urbanisation du hameau d'Ardillières mais craignent que celle-ci soit « excessive ».

La question est donc de savoir si l'urbanisation du hameau telle que la prévoit la collectivité dans le cadre de l'OAP est excessive.

A priori, je ne le pense pas dès l'instant que cette urbanisation incontournable eu égard notamment à la friche industrielle, se fasse progressivement, permettant à chacun de « prendre ses marques ».

1 -12 : Mmes PROFFIT, SALMON et Mr CHAPELLE remettent en cause la zone d'exclusion de 50 m en bordure des massifs forestiers et la zone A pour les parcelles D n° 156, 155,175,1034,1035 et 1012. Ils considèrent que cette classification ne tient pas compte de l'existant et demande de maintenir le classement de PLU en vigueur.

(Observation n° 38.)

Réponse de la Collectivité

La lisière de protection des massifs de plus de 100 hectares relève du S.D.R.I.F., donc de la Région et pas de la Commune.

Pour le reste, la limite zone urbaine, zone agricole n'a pas changé entre le PLU de 2010 et le projet 2018. La municipalité ne souhaite pas réduire le zonage agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur.

- La collectivité ne répond pas précisément à la question de savoir si le massif forestier en limite de la zone A fait 100 ha. Cette précision doit être apportée afin de lever toute ambiguïté.
- Concernant le classement des parcelles citées ci-dessus il semble qu'il y ait contradiction sur le classement de celles-ci dans le PLU en vigueur. Sont-elles en agricoles ou pas comme semblent le dire Mme PROFFIT, SALMON et Mr CHAPELLE.

Je pense qu'il faut reconnaître l'existant. Classer des parcelles en zone agricoles alors qu'elles ne sont pas et ne seront jamais cultivées n'est satisfaisant.

1 – 13 : Mr BONNET représentant Mme BOUVRAIN, propriétaire des parcelles D n° 1013,470 et 471 remet également en cause la zone d'exclusion de 50 en bordure des massifs forestiers et la zone N complétée d'une zone humide, impactant ses parcelles.

Il affirme que celles-ci ont une vocation agricole et demande le maintien de leur classification comme tel, conformément au PLU en vigueur. (**Observation n° 39.**)

Réponse de la Collectivité

La lisière de protection ne relève pas de la commune (voir 1.12). En ce qui concerne la zone humide, sa reconnaissance émane d'une demande des services de l'Etat. Le classement en zone N n'empêche pas, par ailleurs, la culture.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité pour ce qui est de la zone humide. Celle-ci n'empêche pas que les terres soient cultivées.

Pour ce qui est de la zone d'exclusion des 50 m en lisière des massifs forestiers, même remarque que précédemment.

1 – 14 : Mr CHAPELLE conteste la fiche patrimoniale relative à sa propriété cadastrée D n° 1029 et 1032, source de contraintes.

Il demande que celle-ci soit mieux argumentée voir abandonnée. (**Observation n° 40.**)

Réponse de la Collectivité

Mr. CHAPELLE a réussi jusqu'à maintenant à restaurer son patrimoine avec goût et la fiche patrimoine ne fait qu'indiquer que la ferme doit être préservée et peut faire l'objet d'aménagements.

Préserver ne veut pas dire conserver. A l'occasion des permis qui pourront être déposés, la commune s'attachera en premier lieu à la préservation du caractère général de ce bâti ce qui permet une certaine souplesse. La commune invite donc M. CHAPELLE à prendre l'initiative de venir présenter son ou ses projets pour en discuter et trouver conjointement, si nécessaire, les solutions pour conjuguer préservation de l'esprit et nécessaire évolution.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La fiche patrimoine comme l'indique la collectivité ne présente pas de contrainte particulière eu égard au bâtiment. Elle attire l'attention du propriétaire sur la nécessité de préserver celui-ci dans le respect de l'architecture originelle.

De plus la collectivité que tout projet pourra faire l'objet d'une concertation avec elle afin de déterminer ensemble les conditions d'intervention sur le bâti.

1 – 15 : Mme Aurore JOUDON fait part de son souhait d'une limitation des constructions ; une limitation partagée. (**Observation n° 42**)

Réponse de la Collectivité

L'auteur de la remarque souhaite une limitation des constructions. La municipalité estime que l'OAP d'Ardillières est équilibrée et va permettre un développement maîtrisé de ce hameau.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. Dont acte.

Conclusion générale sur le hameau d'Ardillières.

A la lecture de l'ensemble des observations relatives au hameau d'Ardillières, il convient de remarquer que le sentiment général est une urbanisation importante pour les habitants du hameau, là où ils souhaitent globalement que rien ne bouge.

Figurer le hameau dans sa structure actuelle ne serait pas raisonnable et l'OAP étant par ailleurs relativement précise et bien circonscrite, je pense qu'il faut rassurer les habitants sur le peu d'impact des dispositions envisagées voire l'amélioration qui peuvent en découler en termes de réseaux viaires et d'embellissement.

Augmenter la population dans le temps même de façon significative par une vingtaine de logements ne peut en aucun cas perturber le fonctionnement actuel du hameau.

Aussi, compte-tenu de ces éléments je conseillerai à la collectivité sachant toutefois que cela a déjà été fait, d'assurer une « dernière réunion » pour informer et surtout expliquer aux habitants du hameau que leurs impressions, ne sont pas fondés et ne reposent que sur du ressenti.

2 – Les observations d'intérêt général

2 – 1 : Mr GUANDALINI fait remarquer d'une manière générale qu'il serait logique que les fonds des terrains actuellement en zone agricole compris entre deux lotissements soient constructibles. (**Observation n° 5**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité a souhaité un projet de PLU ne consommant pas d'espace agricole sauf cas exceptionnel. Dans ces conditions, cette demande ne peut être acceptée.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité.

Cependant cette observation n'est pas dénuée de bon sens mais s'oppose à la logique de la préservation des espaces agricoles. Toutefois certains espaces deviennent quelquefois trop contraints eu égard à l'utilisation des engins agricoles d'aujourd'hui souvent de taille très importante.

2 – 2 : Mme GIOBELLINA fait remarquer :

- a) L'insuffisance de prise en compte du risque inondation, la commune ayant déjà eu à subir de graves dégâts à la suite de violents orages.
- b) Le manque d'encadrement des Orientations d'Aménagement et de Programmation eu égard à la qualité architecturale, la transition paysagère avec les espaces agricoles ou naturels, la gestion alternative des eaux pluviales, la prise en compte de la trame verte ou bleue et l'articulation avec la desserte en transport en commun.
- c) L'évolution du zonage et du règlement sur le site de la carrière de Bajolet, en indiquant, compte-tenu de l'ampleur du projet que la commune aurait dû réaliser une évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAe du 18 mai 2018 relatif à la procédure de modification simplifiée pour le secteur de la carrière à Bajolet.
- d) La non-densification des zones UBh1 et UBh2 en modifiant le règlement notamment les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- e) Que tout nouvel accès devrait avoir une largeur minimale de 5 mètres pour permettre la plantation d'une haie végétale et imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

- f) Qu'il faudrait interdire pour toutes les zones, toute construction, remblai ou clôture en dur en deçà d'une marge de recule de 10 mètres à partir de la berge d'un cours d'eau.
- g) Qu'il faudrait dans les zones UL, limiter la hauteur de toitures terrasses à R+2 maximum.

(Observation n° 7)

Réponse de la Collectivité :

- a) La compétence inondations, notamment l'établissement des cartes recensant les zones à risque, relève des services de l'état. Pour Forges un PPRI est prescrit mais pour la Prédecelle alors que les problèmes viennent du Petit Muce et de son bassin versant. Le service urbanisme examinera donc au cas par cas le risque inondation à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire. Au nom du principe de précaution, la commune pourra faire des prescriptions ou refuser les permis de construire.
- b) Il s'agit d'une appréciation personnelle de l'auteur de la remarque.
- c) L'avis de la MRAe, du 18 mai 2018, est sans lien avec la procédure de révision générale du PLU en cours.
- d) Les zones UBh1 et UBh2 correspondent à des zones urbaines de densité moindre. La municipalité a souhaité conserver cette dégressivité centrifuge.
- e) Une longueur minimale de 5 mètres pour tout nouvel accès ne se justifie pas par rapport au seul besoin d'accéder aisément en véhicule, quant à l'idée de justifier cela par la possibilité de planter une haie végétale... Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est systématiquement demandé (dans les arrêtés de permis), sauf cas exceptionnel.
- f) La suggestion d'imposer des reculs par rapport aux cours d'eau est tout à fait pertinente, même s'il existe déjà une marge de 10 mètres de part et d'autre du Petit Muce. Pour la Prédecelle, la municipalité donne son accord pour intégrer une marge de recul de 5 mètres, même chose pour la gloriette au hameau de Malassis.
- g) Les zones UL sont, par définition, des zones destinées à de futurs équipements publics. La municipalité n'entend pas limiter a priori le potentiel offert par le règlement UL, ce qui ne signifie pas pour autant que des équipements déraisonnables seraient susceptibles d'être réalisés.

Commentaire du commissaire enquêteur.

- a) Les risques inondations en dehors de tout PPRI devraient faire l'objet de prescriptions établies par un bureau d'étude compétent en accord avec le souhait des élus.

Traiter le risque inondation au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire, sans règles établies préalablement n'est pas satisfaisant et peut engendrer des mécontentements entre les pétitionnaires.

- b) Il s'agit là effectivement d'une appréciation personnelle que je ne partage pas. Globalement les remarques évoquées sont abordées plus ou moins dans le projet de PLU.

- c) Cette observation relative à la carrière de Bajolet et à la réalisation ou non d'une étude environnementale a attirée toute mon attention. Des renseignements que j'ai pu obtenir notamment sur le site de la préfecture, il ressort les éléments suivants :

Tout d'abord il convient de différencier les 2 procédures qui ont été mises en œuvre.

1 / La première procédure concerne la possibilité d'exploiter une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) dont l'objectif consiste à réaménager une ancienne carrière d'argile. Cette procédure se fait sous l'égide du code de l'environnement, l'installation étant soumise à Enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

2 / La seconde concerne l'évolution du document d'urbanisme de la mairie de Forges-les-Bains répondant au code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la première procédure (ISDI) un dossier d'Enregistrement a été déposé par la société ECT le 22 juin 2017 complété les 6 octobre et 6 novembre 2017. En parallèle de la remise des éléments complémentaires en octobre et novembre 2017, la DRIEE a demandé à Mme la Préfète de statuer sur un éventuel passage en Autorisation du projet qui aurait eu pour conséquence la nécessité de réaliser une étude environnementale,

Mme la Préfète a décidé en octobre 2017 de maintenir la procédure en Enregistrement et, *de facto*, de dispenser le pétitionnaire de la réalisation d'une évaluation environnementale.

En parallèle la mairie a lancé sa procédure de révision générale du PLU en avril 2015. Celle-ci a été évaluée au titre de la demande au cas par cas par la MRAe en octobre 2017, dispensant cette révision d'une évaluation environnementale. On observera donc qu'à la même époque (octobre 2017) Mme la Préfète et la MRAe partagent les mêmes décisions.

Ensuite, du fait du retard dans le planning de la révision générale la mairie a lancé une modification simplifiée de son PLU afin de créer une zone spécifique à la carrière et ainsi permettre à ECT de poursuivre son activité. Cette modification a également été étudiée par la MRAE qui a conclu à la nécessité de conduire une évaluation environnementale, en opposition avec sa première décision d'octobre 2017 et cela bien que les objectifs soient restés globalement identiques.

La révision générale du PLU ayant favorablement évolué, Mme la maire a décidé d'annuler la procédure de modification et de fait de rendre inopérante la décision de la MRAe.

Il en ressort donc que si l'on tient compte des décisions prises en octobre 2017, la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale concernant le projet de réaménagement de la carrière a bien été acté à la fois par Mme la Préfète de l'Essonne et au niveau de la révision générale du PLU.

- d) La volonté de la collectivité d'appliquer une densification moindre en s'éloignant du centre urbain est en l'occurrence une disposition affirmée qu'il convient de respecter.
- e) La collectivité ne répond pas avec pertinence à cette observation. Tout d'abord il ne s'agit pas de longueur mais de largeur des voies d'accès aux propriétés. Encore faut-il savoir si ces accès desservent une ou plusieurs propriétés.

La logique veut que lorsqu'un accès dessert plusieurs propriétés celui-ci fasse 5 m de largeur à minima y compris les bordures et éventuels trottoirs. Ce dimensionnement permet le croisement des véhicules en toute sécurité. En deçà des 5 m la sécurité est moindre.

Par-contre lorsqu'un accès ne dessert qu'une seule propriété une largeur de 3,50 m suffit.

Enfin, la disposition qui obligerait à planter une haie végétale le long de ces accès impliquerait une augmentation des largeurs citées ci-avant d'environ 1 m. ce qui serait relativement pénalisant pour les pétitionnaires.

- f) La collectivité souhaite répondre favorablement au fait d'imposer une marge de recul de 5 m par rapport aux cours d'eau non pourvus de cette disposition notamment la Prédecelle et la Gloriette.

Je ne peux qu'être favorable à cette décision qui répond certes que partiellement aux risques inondations

- g) Dans la mesure où il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics il paraît effectivement peu souhaitable de limiter notamment la hauteur des constructions à venir à R+ 2 ce qui peut paraître restrictif.

Il faut je pense faire confiance à la collectivité et aux futurs architectes qui auront à mettre en œuvre ces futurs équipements

2 – 3 : Mme BEAUDARD demande que toutes les observations inscrites dans l'ancien registre soient portées à la connaissance du commissaire enquêteur et jointes au registre de la présente enquête. (**Observation n° 8**)

Réponse de la Collectivité

Le registre de l'enquête publique n'a vocation à recevoir que les observations formulées lors de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En total accord avec la collectivité. Dont acte.

2 – 4 : Mr LESTIEN pense que l'emplacement réservé n° 16, compte-tenu des difficultés de stationnement dans ce secteur, devrait être utilisé pour réaliser un parking public et non dédié au passage des engins agricoles.

Il pense également que le City stade en cours de réalisation faisant l'objet de l'emplacement réservé n°12, se situe plus au sud que cet emplacement.

Il fait remarquer enfin que dans le règlement écrit page 123, il manque l'annexe 3 relative à : « ENVELOPPE DE PRESENCE AVEREE ET POTENTIELLE DE ZONES HUMIDES »

(Observation n° 9)

Réponse de la collectivité

- a) La suggestion d'affecter l'emplacement réservé n°16 à du stationnement est pertinente, mais l'aménagement futur devra aussi tenir compte du passage nécessaire pour les engins agricoles. Prise en compte de la remarque.
- b) Effectivement l'emplacement réservé n°12, prévu pour la création d'un city stade peut dorénavant être consacré à la création de places de parking compte-tenu du déplacement vers le *sud* du city stade
- c) Effectivement l'annexe 3 relative à « Enveloppe de présence avérée et potentielle de zones humides » est manquante. Rectification faite.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La collectivité répond favorablement à l'observation légitime de Mr LESTIEN relative à la destination de l'emplacement réservé n°16 en parking public tout en permettant le passage des engins agricoles. Dont acte.

Réponses également favorables sur les observations d'ordre graphique et matériel.

2 – 5 : Mr SCHMIT demande que le lotissement qui sera créé sur le site Rombarde-Moque-Bouteille, faisant suite au projet transfert des tennis, ne puisse se réaliser que dans le respect du règlement du lotissement actuel et en concertation avec les membres de l'Association syndicale conformément au compte-rendu de la réunion du 6 novembre 2015.
(Observation n° 10)

Réponse de la collectivité

La municipalité n'envisage pas de porter ce projet autrement que dans le cadre d'une concertation avec l'Association Syndicale.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse de la collectivité est très satisfaisante dans la mesure où le projet de lotissement sera présenté et concerté avec les membres de l'Association Syndicale.

2 – 6 : Mr EVAÏN évoque le projet de la municipalité de construction d'un restaurant scolaire sur l'arrière de l'école élémentaire présenté en réunions publiques et dans les publications municipales. Cet équipement était associé à l'ouverture de la rue de la Châtaigneraie afin d'assurer les conditions de sécurité et la fluidité de la circulation.

Or il ne retrouve pas dans le projet de PLU l'ouverture de cette voirie. Ne conditionne-t-elle pas la construction du restaurant scolaire ? (**Observation n° 13**)

Réponse de la collectivité

Effectivement, la mise en place d'un emplacement réservé en correspondance avec les besoins en surface de la future desserte du nouveau restaurant scolaire est nécessaire. Cet emplacement réservé va donc être intégré dans le projet de PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'observation de Mr EVAÏN est très pertinente. Je ne peux qu'être en accord avec la collectivité qui a décidé la prise en compte de celle-ci et la création d'un emplacement réservé.

2 -7 : Mr BEAUDARD fait part de ses inquiétudes concernant le montage financier relatif au transfert des courts de tennis sur le site du golf. Il pense qu'il y a d'autres priorités notamment celles concernant le groupe scolaire.

Il pense que le fond de cette opération n'a pas été abordé à savoir si les copropriétaires qui ont payé le terrain des tennis actuels étaient favorables ou non sur le devenir du site.

Il mentionne également que le règlement du PLU prévoit une hauteur de 9 m contraire au règlement de la copropriété. (**Observation n° 14**)

Réponse de la collectivité

La problématique du financement du transfert des courts de tennis est étrangère à la révision du PLU. Le devenir de l'actuel site du tennis sera traité dans le cadre d'une concertation avec l'Association Syndicale (point 2.5).

Commentaire du commissaire enquêteur.

Effectivement le financement des équipements publics n'est pas de nature à être traité dans une révision générale de PLU.

Pour ce qui est du deuxième point, la réponse a été donnée précédemment.

2 -8 : Mr et Mme DEBOUVRY regrette la disparition des courts de tennis et demandent comment seront traitées les eaux pluviales du futur lotissement. (**Observation n° 16**)

Réponse de la collectivité

Les eaux pluviales du futur lotissement seront traitées à la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur.

D'une manière générale le traitement des eaux pluviales à la parcelle est une constante. Dont acte.

2 – 9 : Mme PAULIN souhaite connaître les raisons pour lesquelles les arbres de l'opération VITALIS ont été abattus. Apparemment 17 arbres coupés au lieu de 11. Qui a donné l'autorisation ? Y-a-t-il eu un rapport phytosanitaire ? Qu'en sera-t-il des arbres restants ? (**Observation n° 18**)

Réponse de la collectivité

Remarque sans lien aucun avec la procédure de révision de PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Même commentaire que la collectivité. Cette question peut être posée par courrier à l'attention du Maire.

2 - 10 : Mme LETELLIER souhaite avoir de informations sur l'OAP « Plants – Babin » et notamment sur la voirie traversante dont elle ne comprend pas l'utilité.

(**Observation n° 19**)

Réponse de la collectivité

L'utilité de la future voie traversante est de désenclaver le secteur de la Rue des Plants qui est une impasse (se termine par un chemin de terre).

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. La lecture du document graphique de l'OAP « Plans-Babin » démontre bien l'utilité de cette voirie de désenclavement.

2 – 11 : Mme Mona PECQUEUR propose que soit inscrit dans le projet de PLU, des réserves foncières sur le domaine appartenant à la ville de Paris afin de créer les voies de desserte du futur restaurant scolaire.

Elle demande par ailleurs si les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol et propose que cela soit inscrit dans le règlement du PLU si c'est le cas.

(Observation n° 28)

Réponse de la collectivité

Effectivement la municipalité va intégrer dans le projet de PLU un emplacement réservé correspondant à la future voirie (voir point 2.6). Le fait que les piscines entrent bien dans le calcul de l'emprise au sol sera précisé dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette observation rejoint celle de Mr EVAÏN vue précédemment, observation que la collectivité a retenue en prévoyant la création d'un emplacement réservé.

Les surfaces des piscines entrent bien dans l'emprise au sol. Il est bien de l'indiquer dans le règlement. Dont acte.

2 – 12 : Mr Hervé DEMEURE fait état de remarques concernant le règlement.

Page 6 du règlement, article 5 intitulé « Permis de démolir, clôtures et divisions. »

Les 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes sont trop imprécis et mériteraient d'être clarifiés voire même supprimés.

Page 35 et 36 « Règle générale en secteur UBh2

Il pense qu'il faut préciser que le 2^{ème} paragraphe ne concerne que la zone UBh2.

(Observation n° 29)

Réponse de la collectivité

a) Page 6 du règlement, article 5 la partie terminale de cet article est en effet confuse. Le texte a donc été tronqué et se termine dorénavant juste après les guillemets.

b) Le texte suivant (partie de l'article II-1-3) :

3. REGLE GENERALE

En secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBh1 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite des voies privées.

En secteur UBh2 : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 8 mètres de l'alignement des vies publiques et de la limite des voies privées. De plus, au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls seront autorisés la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants.

Les dispositions suivantes restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

Est remanié et devient :

3. REGLE GENERALE

A) **En secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBh1** : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite des voies privées.

B) **En secteur UBh2** : Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 8 mètres de l'alignement des vies publiques et de la limite des voies privées. De plus, au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls seront autorisés la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants.

Les dispositions précédentes (A et B) restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les observations de Mr DEMEURE sont pertinentes, auxquelles la collectivité apporte une clarification en modifiant le texte réglementaire. Dont acte.

2 -13 : Mr Daniel COLLIN fait état de la mauvaise gestion de la carrière de Bajolet et de son manque de sécurisation.

Il regrette que le projet de ferme agro-écologique n'ait pas été présenté aux habitants ni joint au dossier de PLU mis à l'enquête.

Il fait remarquer la diminution de l'espace boisé classé ainsi que le risque de manque de places de stationnement sur le site Vitalis. (**Observation n° 32.**)

Réponse de la collectivité

La gestion de la carrière de Bajolet est sans lien avec la révision générale du PLU. Il n'existe pas, pour le moment, de projet de ferme agro-écologique qui pourrait être présenté au public. La remarque sur le secteur Vitalis est sans lien avec la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. Les observations 1 et 3 n'ont pas de rapport avec une révision générale de PLU. Quant au projet de ferme agroéconomique cela n'est apparemment pas d'actualité.

2 – 14 : Mr COTTIN note que la zone Np spécifique à la carrière de Bajolet, mentionne bien la possibilité d'aménagement de voirie sur ce secteur et en particulier la réalisation d'un tronçon de la future voie de contournement du bourg d'Angervilliers.

Il indique que ce projet de contournement est important pour les communes de Forges-les-Bains, Vaugrigneuse et Angervilliers pour la desserte des zones d'activités de Bajolet, Machery et l'usine Wienerberger à Angervilliers. (**Observation n° 45.**)

Réponse de la collectivité

La municipalité a pris note du ressenti de l'Adjoint au maire de la commune d'Angervilliers.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Pas de commentaire. Dont acte

2 – 15 : Mr Julien GOLASZEWSKI représentant l'entreprise ECT fait remarquer deux anomalies sur le plan de zonage du projet de PLU :

- Un espace boisé classé figure au projet de PLU sur le site de la carrière mais qui dans la réalité a fait l'objet d'un déboisement au titre de l'autorisation d'exploiter une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) délivrée par arrêté préfectoral.

En conséquence il convient de supprimer cet espace boisé classé.

- Une zone humide avérée figure également sur le site de la carrière mais n'ayant plus aujourd'hui aucune réalité. En conséquence, il convient de modifier le projet de document graphique dans le périmètre du site de Bajolet pour localiser la zone humide à protéger conformément au plan de remise en état du projet d'extension de l'ISDI autorisé le 3 octobre 2018, c'est à dire à l'extrémité sud du site et non là où elle est actuellement située à tort dans le projet de PLU.

(Observation n° 46.)

Réponse de la collectivité

- a) Effectivement une erreur de positionnement de l'EBC existe sur la frange *nord-est* du site exploité par la société ECT. Cela va être rectifié dans le document graphique.
- b) Non seulement la zone humide « avérée » figurant sur le document graphique n'existe plus, mais surtout elle n'a jamais existé. En effet comment imaginer qu'une zone humide avérée (présence d'eau + faune et flore) ait le temps de s'installer dans une zone en cours de remblaiement. A rectifier donc dans le document graphique.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les deux observations d'ordre graphique mentionnées par le représentant de la société ECT s'avérant juste, celles-ci seront prises en compte par la collectivité. Le document graphique sera corrigé en conséquence.

3 – Les observations d'intérêt particulier

3 – 1 : Mr et Mme DELAUNAY sont propriétaires des parcelles cadastrées D 892, D 342 et D 950. Celles-ci constituent une seule et unique propriété et clôturée en tant que telle.

Or la parcelle D 342 est classée en zone N alors que celle-ci fait partie intégrante de leur propriété.

En conséquence ils demandent qu'elle soit classée en zone UBb du PLU projeté donc constructible. **(Observation n° 2)**

Réponse de la Collectivité

La municipalité ne souhaite pas reclasser la parcelle D 342 appartenant à M. et Mme DELAUNAY de N vers UBb. Cette parcelle est classée ainsi depuis longtemps (par exemple zonage ND dans le POS de 1980). Sur le terrain, c'est un jardin d'un pavillon des années 1980 qui marque l'une des entrées du village. Cette entrée de village est caractérisée par des terrains de superficie importante avec un bâti peu dense. Reclasser la parcelle D 342 entraînerait un risque de densification du bâti avec comme conséquence la dégradation de l'harmonie de cette entrée de village.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends note de la réponse de la collectivité qui a le souci de l'image des entrées du village, bien souvent oublié par les communes.

Pour autant, Il s'agit là de reconnaître l'existant. Que ce terrain soit classé en zone N n'a pas beaucoup de sens. Et quand bien même celui-ci ferait l'objet d'une division et d'un projet de construction, je ne vois pas en quoi cela serait de nature à dégrader l'harmonie de cette entrée du village. Au contraire, la perception de la zone bâtie par rapport à la zone naturelle en serait améliorée.

Bien entendu l'implantation et l'architecture de cet « éventuel projet » sont à maîtriser mais l'insertion dans le site de celui-ci étant un document devant figurer dans le dossier de permis de construire, permet justement à la collectivité de donner son avis afin de se préserver des éventuelles fautes de « goût ».

3 – 2 : Mme LEPEUT-JACQUEMIN est propriétaire de la parcelle cadastrée D 284 d'une surface de 2 560 m², classée en zone UBc du projet de PLU et assortie de la trame « espaces boisés classés »

Elle souhaite, étant la seule parcelle de cette zone assortie de la trame « boisés classés » que celle-ci soit supprimée ou pour le moins diminuée. (**Observation n° 3**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité est favorable à la réduction de la surface EBC sur la parcelle D 284 dont Mme LEPEUT-JACQUEMIN est propriétaire à condition que la forme de « U » de l'EBC soit maintenue. Cette position tient au fait que cette parcelle est située en zone UBc, qu'elle est effectivement la seule à supporter de l'EBC dans le secteur et que la trame EBC est manifestement très importante par rapport à la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. Il est bien de répondre favorablement à Mme LEPEUT-JACQUEMIN dont la parcelle était trop fortement amputée par la trame « boisés classés ».

3 – 3 : Mme COLLINO souhaite connaître le projet d'extension du cimetière et les aménagements prévus notamment les accès.

Elle souhaite conserver l'accès à sa parcelle n°1468 par le chemin de débarquement soit faire l'acquisition d'une bande de terrain le long de sa parcelle n° 1341.

(Observations n° 6 et 30)

Réponse de la Collectivité.

Ce projet va faire l'objet d'une concertation avec les riverains pour recueillir leurs observations et possiblement le faire évoluer. Le problème spécifique de Mme COLLINO qui accède actuellement à sa parcelle cadastrée C 1468 par le terrain communal sera traité indépendamment mais de manière concomitante avec le projet d'extension du cimetière.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse de la collectivité qui prévoit une concertation avec les riverains afin d'obtenir leurs observations est une décision qui doit satisfaire Mme COLLINO dont le souci d'accès à sa propriété va au-delà de l'aménagement du cimetière.

3 - 4 : Mme ODEON souhaite savoir s'il est normal que la parcelle cadastrée D 593, correspondant pour partie à l'impasse de la Biche Frette, soit à cheval sur les zones UBa et UBb. Y a-t-il une règle qui s'applique en la matière ?

Elle demande également s'il est possible d'imposer un accord préalable entre propriétaires qui construisent en limite de propriété sur les conditions de constructions et de passage pour l'entretien ultérieur ? **(Observation n° 15)**

Réponse de la Collectivité

Effectivement la parcelle D 593 est répartie sur deux zones du PLU tout comme la parcelle contigüe D 577. Il n'y a pas de règle en la matière mais le zonage transcende habituellement le découpage cadastral. Il n'est pas possible d'imposer un accord préalable entre propriétaires. La problématique soulevée relève du droit d'échelle codifié dans le code civil

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il n'a jamais été indiqué dans le code de l'urbanisme que le découpage des zones devait se caler sur plan parcellaire bien que cela soit souvent le cas. De grande parcelles généralement en longueur peuvent faire l'objet de découpage sur deux voire plusieurs zones.

Concernant le deuxième point la collectivité a raison quand elle affirme que le droit d'échelle relève du code civil.

3 – 5 : Mr FEILLET sollicite la modification du zonage des terrains construits situés dans le hameau du bois d'Ardeau, classés en zone A « espaces agricoles » dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- La zone agricole à protéger n'a plus d'objet sur ces terrains puisqu'ils sont bâtis.
- Rompre le sentiment d'isolement et faire partie de la commune.
- Avoir accès à l'assainissement collectif. (**Observation n° 4**)

Réponse de la Collectivité

Le terrain de M. FEILLET cadastré G 515 et G 516 supporte une construction datant de la fin des années 50. Ce terrain est classé en zone agricole dans le PLU de 2010 et dans le projet de PLU. Dans les POS antérieurs, ce terrain était déjà classé en zone agricole. Malgré des recherches dans les archives communales, la mairie n'a pas pu établir l'existence certaine de permis de construire tant pour cette maison que pour les deux maisons voisines. Ces archives sont en effet confuses, avec des documents positifs signés, d'autres non signés, un arrêté positif rapporté, au moins un procès-verbal établi. Dans ces conditions, la municipalité ne souhaite pas satisfaire la demande de M. FEILLET compte tenu du risque de fragiliser le PLU en cours de révision. Pour ce qui concerne le raccordement à l'assainissement collectif, la municipalité est tout à fait favorable et étudie ce sujet avec la commune limitrophe de Vaugrigneuse.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est quand même dommage de devoir maintenir le classement d'une zone en espace agricole alors que celle-ci est en réalité une zone urbanisée depuis plus de 60 ans. Ne pas reconnaître l'existant fini par fausser les données relatives au mode d'occupation des sols.

Je pense que la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est en mesure de le comprendre.

Le risque de fragilisation du PLU existe peut-être mais je n'en suis pas sûr en ce qui concerne ce point.

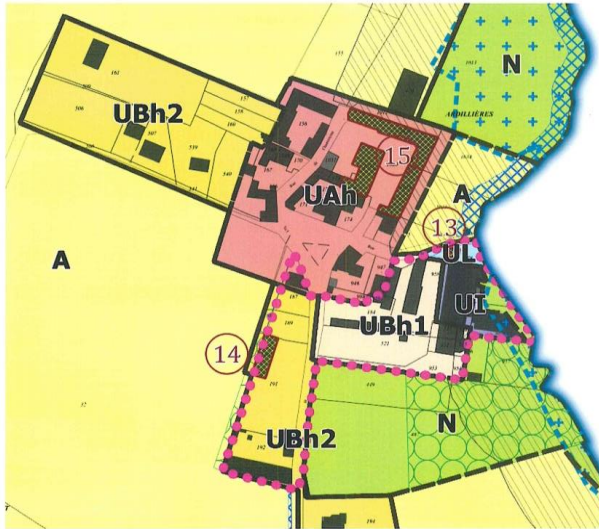
Pour ce qui est de la problématique de l'assainissement je prends note de la volonté de la collectivité de raccorder les parcelles concernées au réseau collectif mettant fin là à d'éventuels problèmes de pollution des sols.

3 – 6 : Mr TASEI demande que les extrémités situées à l'est des parcelles cadastrées D 157 et D 158 sur le hameau d'Ardillières soient intégrées à la zone UA_h. Il affirme que l'extension de la zone UA_h sur ces parcelles se conformerait au débordement de 6,00 m établi sur le pourtour de la zone UA_h suivant en cela la décision du tribunal administratif de Versailles. (Dossier 106819-3 consort chapelle contre la commune de Forges les Bains) » (**Observation n° 22 pour partie et observation n° 33 pour partie**)

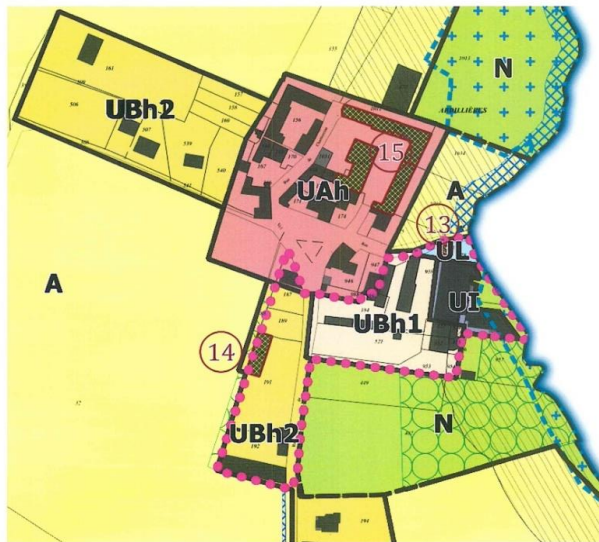
Réponse de la Collectivité

La municipalité souhaite répondre favorablement à la demande de M. TASEI dans le but d'homogénéiser le pourtour de la zone UAh et donc d'avoir un débordement de la zone UAh au-delà du périmètre bâti en limite *est* des parcelles D 157, D 158 et D 160 (voir schémas joints).

Avant modification



Après modification



Commentaire du commissaire enquêteur.

Pas de commentaire. Dont acte

3 – 7 : Mr WIBAUX demande d'apporter des modifications au projet de PLU concernant :

- Le règlement de la zone NI en reconnaissant les activités existantes liées au fonctionnement du golf, et en permettant l'extension des constructions existantes.
- L'OAP de la résidence hôtelière du golf au sujet de laquelle il demande :
 - que soit précisé que le massif boisé fait moins de 100 ha.
 - de modifier le texte sur l'accès au site en précisant bien un accès indépendant pour le complexe hôtelier sur la rue de Villouvette et de modifier le plan en conséquence.
 - de préciser que la superficie constructible maximale de 4000 m² est au sol, sur 3 niveaux (R+2) afin d'être en conformité avec l'article N II-1-2 page 107 du règlement.
 - de supprimer le terme « connectés à l'actuel parking » pour le stationnement car les deux parkings seront séparés (horaires d'ouverture et clientèle différents), leur connexion restant que ponctuelle pour des événements particuliers et de modifier le plan en conséquence. (**Observation n° 23**)

Réponse de la Collectivité

1- Les constructions existantes liées au fonctionnement du Golf sont classées dans le sous-secteur Ng dont le règlement permet une extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent projet de PLU.

2- En ce qui concerne l'OAP :

- a) La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares relève de la compétence du conseil régional et non de la commune
- b) La municipalité est favorable à la création d'un accès direct du futur complexe hôtelier sur la rue de la Villouvette compte tenu de l'impact économique positif d'un tel projet et du fait que ce complexe pourrait dans l'avenir évoluer indépendamment du Golf.
- c) Il est inutile de paraphraser l'article N II-1-2 du règlement écrit dans l'OAP. Par contre, il convient effectivement de parler non pas de superficie constructible maximale mais plutôt d'emprise au sol pour être en reflet du règlement écrit.
- d) Dans la mesure où la municipalité est favorable à un accès direct pour le futur complexe hôtelier, elle ne voit donc pas d'inconvénient à ce que les places de stationnement créées puissent être complètement indépendantes de celle liées au Golf.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Excepté le 2 a) auquel la collectivité ne répond pas précisément, les autres observations sont prises en compte par la collectivité.

Donc pour le point 2 a) Mr WIBAUX demande que soit précisé que le massif boisé attenant au golf fait moins de 100 ha. Est-ce le cas ? Mr WIBAUX semble affirmatif.

La réponse ne peut être « que la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est de la compétence du conseil régionale. »

Le golf fait-il partie du massif forestier comme semble l'indiquer certaines cartographies ?

3 – 8 : Mr BRIERE souhaite savoir quelles sont les raisons qui ont amenées à séparer la parcelle située sur le hameau de Malassis, cadastrée A 907 en deux zones UAh et N alors que les parcelles voisines 727 et 741 étant elles-mêmes des jardins sont classées en zone UBh1. Pourquoi ne pas avoir aligné ces parcelles évitant ainsi une enclave. (**Observation n° 24**)

Réponse de la Collectivité

La parcelle A 907 est classée en zone N avec une trame EBC qui la couvre complètement, ce qui était déjà le cas dans le PLU de 2010. Les parcelles voisines A 727 et A 742 supportent toutes les deux une construction et sont classées en UBh1, la situation n'est donc pas comparable. La municipalité tient à préserver le caractère naturel de la parcelle A 907.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. Le maintien de cette parcelle en zone naturelle permet de maintenir un espace de respiration entre les différentes propriétés de ce secteur.

3 – 9 : Mr LUCAS a le projet de réaliser un poney-club sur la parcelle ZC n° 351 lui appartenant, classée en zone A dans le projet de PLU. Le règlement de cette zone ne lui permet pas de mettre en œuvre son projet ; aussi demande-t-il un assouplissement du règlement quant à l'emprise au sol des nouvelles constructions. (**Observation n° 26**)

Réponse de la Collectivité

Après contact avec le service urbanisme de la chambre d'agriculture et sur proposition de celui-ci, la municipalité est favorable à une évolution dans la rédaction de l'article A II-1 du règlement du zonage agricole :

Nouvelle rédaction.

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions :

- 1 000 m² s'il s'agit d'un hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation type serres ou tunnels de maraîchage ;
- 5 000 m² dans le cas d'un projet de construction d'un nouveau siège d'exploitation agricole ;
- 100 m² pour les logements (et leurs annexes).

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le projet de Mr LUCAS à proximité du gymnase est un projet structurant et digne d'intérêt. La décision de la collectivité de modifier le règlement afin de permettre la réalisation de ce projet est une bonne chose.

3 -10 : Mr DELESALLE conteste l'arrêté de permis de construire accordé à la société HDG Aménagement sur la parcelle D n° 593, impasse de la Biche Fritte, qu'il estime inconstructible eu égard à l'acte notarié relatif à l'arrêté de lotissement.

Il indique que le recours des tiers n'a pu se faire du fait d'un affichage du permis sur le site aléatoire.

Il fait état d'un recours au TGI d'Evry et demande la suspension des travaux dans l'attente du jugement. (**Observation n° 34**)

Réponse de la Collectivité

M. DELESALLE n'a introduit aucun recours contentieux à l'encontre du permis d'aménager, accordé à la société HDG.

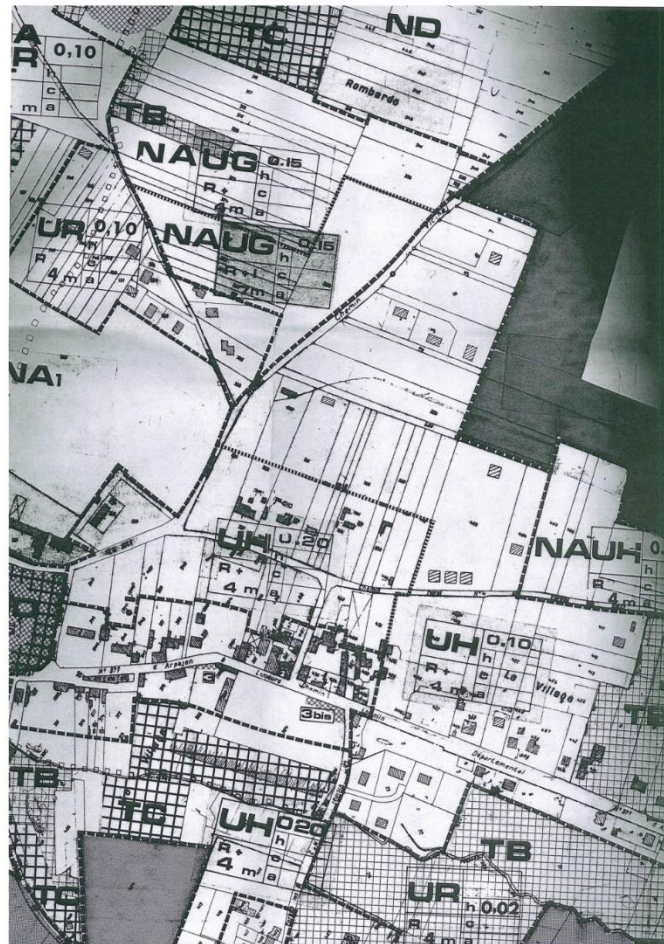
M. DELESALLE allègue que la parcelle D 593 serait inconstructible alors que tous les POS depuis 1980 puis le PLU de 2010 n'indiquent aucune restriction (voir copies jointes).

L'affichage sur le terrain ne relève pas de la responsabilité de la mairie. Un recours devant le TGI d'Evry serait en cours et M. DELESALLE demande à la mairie de suspendre les travaux dans l'attente du jugement ce que la mairie ne peut évidemment pas faire puisque les travaux réalisés sont conformes aux permis délivrés. Il faut en outre souligner que les problèmes évoqués sont sans lien avec la révision du PLU.

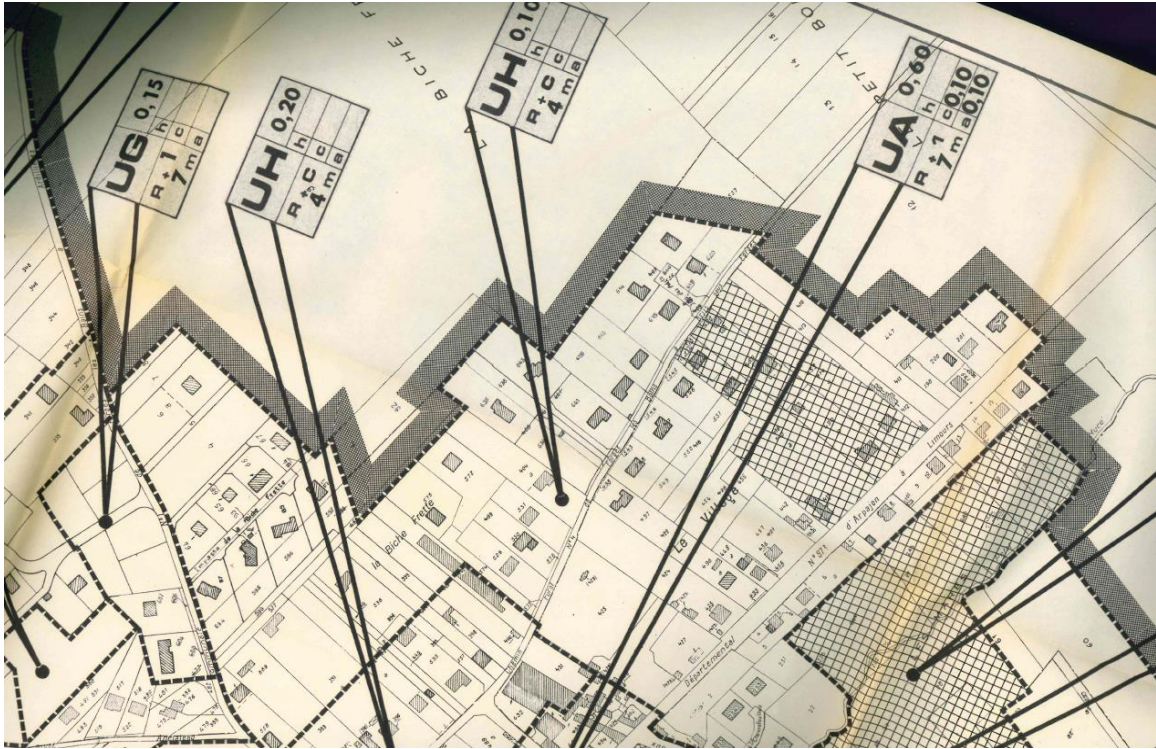
CADASTRE



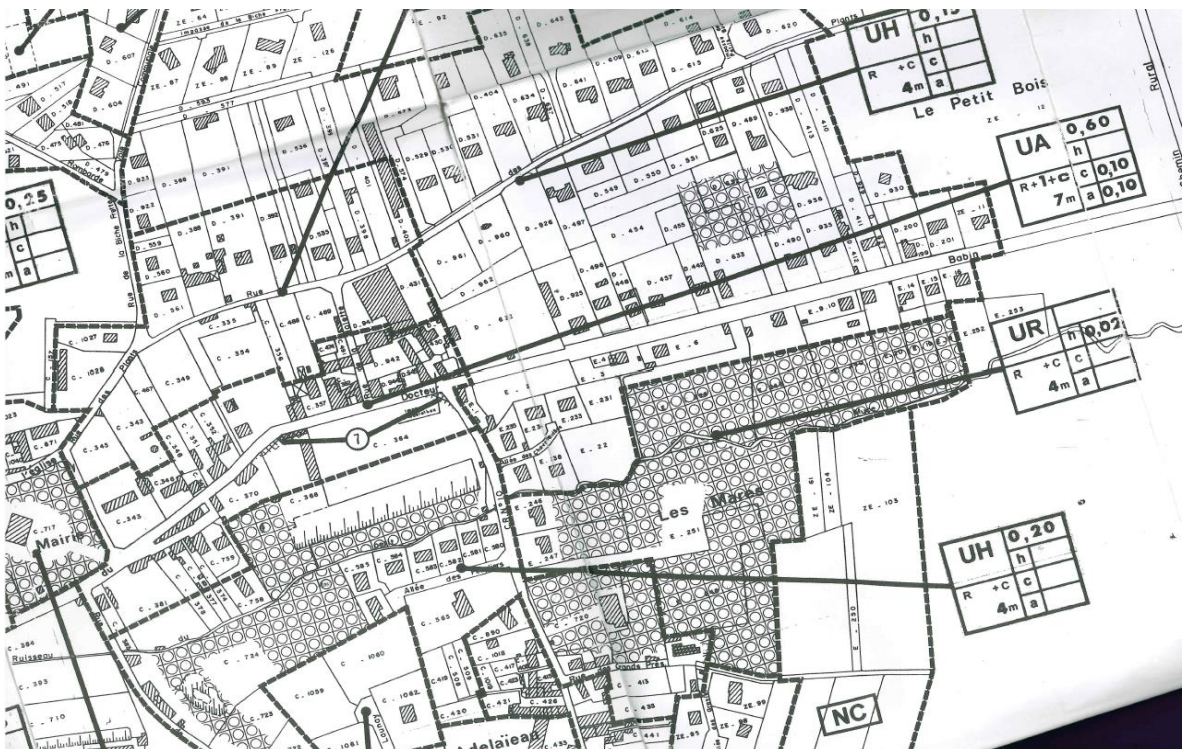
POS 1980



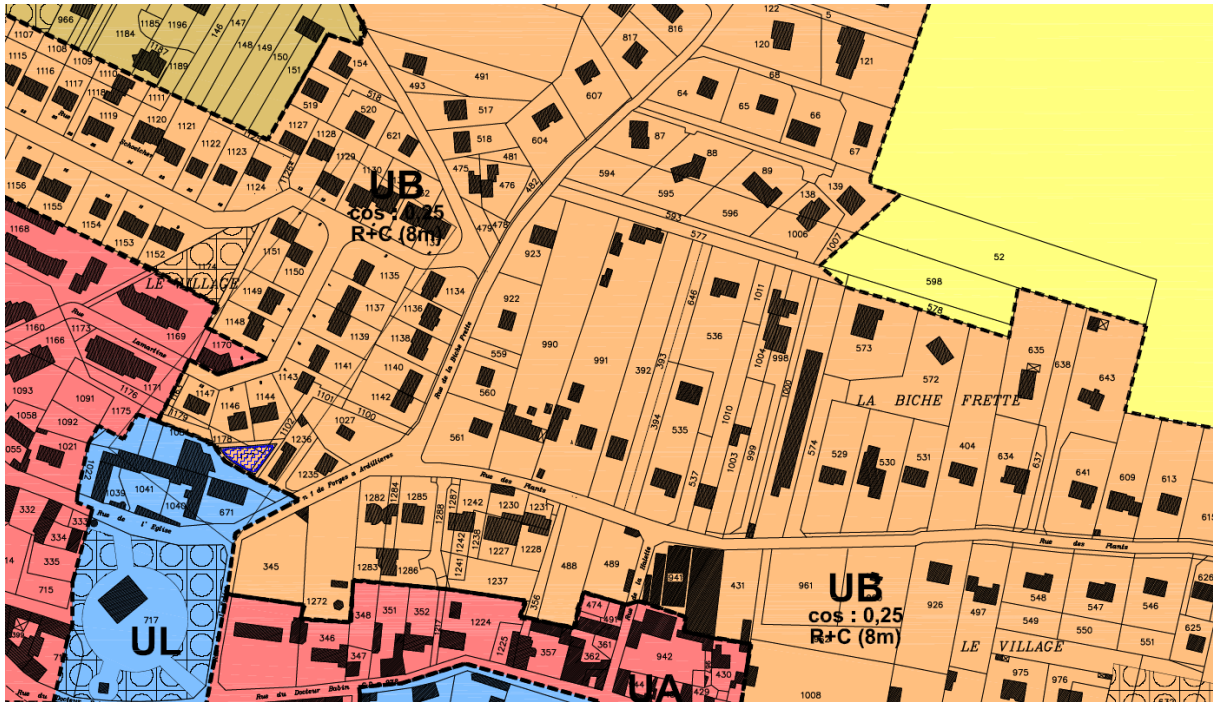
POS 1989



POS 1998



PLU 2010



Commentaire du commissaire enquêteur.

La collectivité fait état du classement de ces terrains en zone constructible depuis le POS de 1980.

Mr DELESALLE indique que l'acte notarié en lien avec le permis de lotir stipulerait le contraire. Hélas il arrive fréquemment que des actes notariés soient entachés d'erreurs.

En la circonstance, les documents d'urbanisme sont officiels et l'acte notarié aurait dû en tenir compte.

En ce qui concerne l'éventuel défaut d'affichage du permis, cela n'a pas de lien avec la révision du PLU.

3 – 11 : Mr Yves CHARLET fait part de remarques concernant le lotissement en cours de réalisation impasse de la Biche Frette.

- Le bornage ne respectant pas les formes.
- l'affichage du permis sur le site, non visible depuis l'espace public.
- le déversement inopiné des eaux issues de la nouvelle voirie sur une propriété privée.

(Observation n° 37.)

Réponse de la Collectivité

M CHARLET fait part de remarques relatives au lotissement en cours de réalisation impasse de la Biche Frette :

- en ce qui concerne le bornage et la problématique des eaux pluviales il convient de voir ces problèmes avec l'aménageur

- en ce qui concerne l'affichage sur le site qui serait non réglementaire, cela ne relève pas de la responsabilité de la mairie. De surcroit cela ne concerne en rien la révision du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Même remarque que précédemment, les observations ne concernent pas la révision du PLU.

3 – 12 : Mr GODEAU est propriétaire de la parcelle cadastrée A n° 70, classée en zone UBh2, ayant fait l'objet d'une division parcellaire et d'un permis de construire pour le lot avant. Aujourd'hui le projet de PLU rend le lot arrière inconstructible du fait du règlement de cette zone qui interdit toute construction nouvelle au-delà d'une bande de 30 m à compter de l'alignement.

Mr GODEAU demande que cette disposition soit assouplie. (**Observation n° 41.**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité a choisi de limiter les divisions dans les zones UBh2 notamment pour des raisons liées aux accès souvent contraints dans les secteurs classés en UBh2 notamment la partie du hameau de Malassis où M. GODEAU est propriétaire de la parcelle A 70 qui a été divisée depuis le 28/10/2016. La municipalité ne souhaite donc pas assouplir la règle d'inconstructibilité au-delà de la bande de 30 mètres.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je comprends la volonté de la collectivité de limiter les divisions dans certaines zones du PLU mais dans le cas présent, il est dommage de ne pas donner satisfaction à Mr GODEAU dans la mesure où son projet avait reçu antérieurement un avis favorable par la collectivité.

3 – 13 : Mr VINCENT est propriétaire des parcelles cadastrées D 635 et 638 représentant une surface globale de 2500 m2. L'accès à ces parcelles se fait par une allée de 50 m de long par 4 m de large.

Mr VINCENT souhaite faire une division afin de créer un lot arrière sur le fond de sa parcelle. L'allée serait aménagée avec une aire de retournement donnant accès aux deux lots.

Il demande si son projet peut recevoir un avis favorable de la collectivité avant toute démarche auprès d'un géomètre. (**Observation n° 43.**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité conseille à M. VINCENT de faire une demande de CU pré-opérationnel. Ainsi, il pourra disposer d'une réponse précise et d'un engagement de la collectivité si son projet se révèle compatible avec le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse de la collectivité est la meilleure solution et permet la vérification réglementaire eu égard au projet de PLU.

3 – 14 : Mr GUILLEMARD est propriétaire des parcelles cadastrées H n° 844, 146, 148 et 149, au hameau de l'Alouetterie.

La parcelle H 844 est construite et à cheval sur deux zones, la zone UBh1 et la zone A. Les trois autres parcelles sont en zone A et enclavées.

Mr GUILLEMARD demande que celles-ci deviennent constructibles au même titre que la parcelle H 693, mitoyenne et classée en zone UBh1.

Il fait remarquer que cette zone A, constitue une enclave dans la zone UBh1, difficilement exploitable pour les engins agricoles. (**Observation n° 44.**)

Réponse de la Collectivité

La municipalité a souhaité un projet de PLU économe en consommation d'espace et surtout ne consommant pas d'espace agricole sauf cas exceptionnel comme une erreur dans un précédent POS ou PLU ou bien encore l'existence d'un permis de construire. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de répondre favorablement à la demande de M. GUILLEMARD.

Commentaire du commissaire enquêteur.

S'il est vrai que la zone A constitue une enclave dans la zone UBh1, comme le fait remarquer la collectivité, cela représenterait une consommation d'espace agricole non négligeable. Il n'est donc pas souhaitable effectivement de donner suite à cette demande.

3 – 15 : Mr NICOLAU représentant MR SIGUAUD. Ce dernier est propriétaire des parcelles cadastrées OA n° 130 et 131, classées dans le projet de PLU, pour partie en zone UBh2 et en zone N boisé classé.

De plus, la parcelle OA n° 131 fait l'objet de l'emplacement réservé n° 18 en vue d'y aménager des places de stationnement.

Mr SIGUAUD souhaite savoir s'il est possible de réaliser une division parcellaire sur sa propriété. (**Observation n° 47.**)

Réponse de la Collectivité

Difficile de répondre à la question posée tant elle est théorique. Dans le principe pourquoi pas mais il y a l'emplacement réservé. La municipalité conseille à M. NICOLAU de faire une demande de CU pré-opérationnel.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la collectivité. Il conviendrait même que la demande de CU pré-opérationnel soit accompagné d'un schéma d'intention prenant en compte la déclivité du terrain.

Le 10 novembre 2018

Mme Marie LESPERT CHABRIER
Maire de la commune de FORGES-LES-BAINS

Mr Alain GARNIER
Commissaire enquêteur

ANNEXES

- Annexe 1 - Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.
Décision n°E18000021 / 78 du 06 août 2018
- Annexe 2 - Arrêté du maire n° 22 - 2018 en date du 07 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et sur le projet de zonages d'assainissement de la commune de Forges-les-Bains.
- Annexe 3 - Compte-rendu de la réunion 07 septembre 2018
- Annexe 4 - Premières insertions dans des Journaux d'annonces légales le Républicain et le Parisien respectivement des 13 et 14 septembre 2018
- Annexe 5 - Deuxièmes insertions dans des Journaux d'annonces légales le
- Annexe 6-1 – Affiches A2 près des bâtiments publics.
- Annexe 6-2 – Affiches A2 dans les rues principales.
- Annexe 7 - Information sur le site Internet de la mairie

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

06/08/2018

N° E18000021 /78 bis Rectificative

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 19/02/2018, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Forges-les-Bains demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Le Projet relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet relatif aux zonages d'assainissement de la commune de Forges-les-Bains ;

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain GARNIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Forges-les-Bains et à Monsieur Alain GARNIER.

Fait à Versailles, le 6 août 2018

Pour La Présidente empêchée,
Le Vice-Président,

Alain LE MÉHAUTÉ



Annexe 2 : Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique



ARRÊTÉ MUNICIPAL
portant organisation des enquêtes publiques sur le projet de Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de Forges-les-Bains et sur le projet de zonages
d'assainissement
22 - 2018

LA MAIRE DE FORGES-LES-BAINS ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-43 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 avril 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2016 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2018 présentant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2018 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 mettant en révision le Schéma Directeur d'Assainissement ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2018 validant le dossier d'enquête publique pour les zonages d'assainissement ;

Vu l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles R 123-6 à R 123-23 du Code de l'Environnement ;

Vu la décision du 6 août 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles ;

Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

Mairie de Forges-Les-Bains
9 rue du Docteur Babin 91470 Forges-Les-Bains
☎ 01 64 91 03 29 - Fax : 01 64 91 01 25 - Courriel : mairie@forgeslesbains.fr
SIRET N° 21910249800017

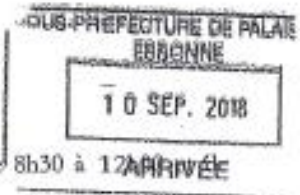
ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à deux enquêtes publiques concomitantes portant, l'une sur le projet de PLU de la Commune de Forges-les-Bains l'autre sur les zonages d'assainissement, du 01/10/2018 au 07/11/2018 inclus, soit pendant 38 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Alain GARNIER, auto entrepreneur, a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles pour ces deux enquêtes.

Article 3 : Les pièces des dossiers et un registre d'enquête à feuillets non mobiles par enquête, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Forges-les-Bains, pendant la durée de l'enquête du 01/10/2018 au 07/11/2018 inclus, aux jours et heures ci-dessous :

- ↳ Le lundi de 8h30 à 12h00
- ↳ Les mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- ↳ Le jeudi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 18h30
- ↳ Le samedi de 9h00 à 12h00
- ↳ Les vacances scolaires : lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30



(à l'exception des dimanches et des jours fériés).

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Forges-les-Bains, 9 rue du Docteur Babin (91470).

Les avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement seront joints aux dossiers de ces deux enquêtes publiques.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers de ces deux enquêtes publiques auprès de la mairie de Forges-les-Bains dès la publication du présent arrêté.

Les dossiers de ces deux enquêtes publiques seront également disponibles durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.forges-les-bains.fr>

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique à mairie@forges-les-bains.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de ces deux enquêtes.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de ces deux enquêtes pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 3 octobre 2018 de 9 heures à 12 heures,
- le jeudi 18 octobre 2018 de 15 heures à 18 heures 30,
- le mercredi 7 novembre 2018 de 15 heures à 18 heures.

Mairie de Forges-Les-Bains
9 rue du Docteur Babin 91470 Forges-Les-Bains
☎ 01 64 91 03 29 - Fax : 01 64 91 01 25 - Courriel : mairie@forgeslesbains.fr
SIRET N° 21910249800017

Article 5 : À l'expiration du délai de ces deux enquêtes, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, la maire de la Commune de Forges-les-Bains et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse pour chaque enquête. La maire de Forges-les-Bains disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture des enquêtes, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Forges-Les-Bains le dossier de ces deux enquêtes accompagné des registres et des pièces annexées, avec ses rapports et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

Les rapports, conformes aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'environnement, relateront le déroulement de ces deux enquêtes et examineront les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans des documents séparés précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, favorables avec recommandations ou défavorables au projet.

Des copies des rapports et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées en mairie de Forges-les-Bains et sur le site Internet <https://www.forges-les-bains.fr> pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de ces deux enquêtes.

Article 7 : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation des zonages d'assainissement. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique; décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de zonages d'assainissement en vue de cette approbation

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture des deux enquêtes concomitantes sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de ces deux enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet <https://www.forges-les-bains.fr>

Quinze jours au moins avant le début de ces deux enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches à la mairie et en tous lieux habituellement fréquentés.

Article 9 : Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées auprès de la Mairie de Forges-Les-Bains.

Fait à Forges-Les-Bains,
le 07 SEP 2018

La Maire,

Marie LESPERT CHABRIER



ARRIVÉE

07 SEP 2018

Mairie de Forges-Les-Bains
9 rue du Docteur Babin 91470 Forges-Les-Bains
☎ 01 64 91 03 29 - Fax : 01 64 91 01 25 - Courriel : mairie@forgeslesbains.fr
SIRET N° 21910249800017

Annexe 3 : Compte-rendu de la réunion du 21 juin 2017

Révision du Plan Local d'Urbanisme et projet relatif aux zonages d'assainissement de la commune de FORGES LES BAINS

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE FORGES LES BAINS
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Et

PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Compte-rendu de la réunion du 7 septembre 2018

Dossier n° : E18000021/78

Présents : Mme Marie LESPERT CHABRIER Maire de la commune de FORGES LES BAINS
Mme Carole LANGLET ODIENNE Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme
Mr HILLION Directeur Générale des Services.
Tél : 01 64 91 61 30
Mail : pascal.hillion@forges-les-bains.fr
Mr GARNIER Alain Commissaire enquêteur

Objet de la réunion : Procéder à la mise en place de la procédure d'enquête publique

1 – L'enquête :

- Celle -ci se déroulera **du 1 octobre 2018 au 7 novembre 2018 inclus.**
- Les permanences du commissaire enquêteur auront lieu les :
 - Mercredi 3 octobre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00
 - Jeudi 18 octobre 2018 de 15 h 00 à 18 h 30
 - Mercredi 7 novembre 2018 de 9 h 00 à 12 h 00

2 – Information du public - La publicité :

- La publicité sera faite dans 2 journaux d'annonces légales (JAL) à savoir, « Le Républicain et le Parisien » 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, rappelées dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- L'annonce de l'enquête sera également indiquée sur le site Internet de la commune, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Attention à faire coïncider la fermeture de l'accès au registre dématérialisé avec l'heure de fermeture au public au public du siège de l'enquête ; En l'occurrence, la mairie.
- Conformément à **l'article R. 123-11 du code de l'environnement et l'arrêté du 24 avril 2012**, des affiches de l'avis d'enquête publique seront apposées en mairie et autres points visibles depuis le domaine public. Celles-ci seront conformes à l'article R.123-11 du code de l'Environnement et l'arrêté du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affiche. (Format A2, fond jaune, lettrage noir, de 2 cm pour la hauteur des lettres indiquant « Avis d'enquête publique ». Elles devront également être mises en place 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Un certificat d'affichage devra être fait, constatant la mise en place des affiches en lieux et places prévus. Celui-ci peut être réalisé soit par Mr le maire soit par huissier.
- D'une manière générale, la publicité doit indiquer le site internet où le public peut consulter le dossier et faire ses observations.
- **Compte-tenu de la date d'ouverture de l'enquête fixée au 1^{er} octobre 2018, la publicité doit être opérationnelle pour le 13 septembre 2018**

3 – La consultation du public par voie dématérialisée :

Conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public doit pouvoir avoir accès à l'enquête publique par voie dématérialisée. A cet effet :

- L'avis d'enquête doit préciser l'adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ainsi que l'accès au registre dématérialisé.
- L'avis doit également indiquer le lieu où le dossier peut être consulté sur un poste informatique. (En mairie en l'occurrence, sachant que ceci ne supprime pas la version papier.)
- Bien que les observations du public puissent continuer à se faire sur le registre papier, le public doit pouvoir faire ses observations par voie dématérialisée :
 - soit sur un registre dématérialisé
 - soit par courriel s'il n'existe pas de registre dématérialisé.

Dans les deux cas, quel que soit le choix qui est fait, l'arrêté d'organisation de l'enquête précisera l'adresse du site internet où faire les observations.

4 – Le projet :

Il s'agit de la révision générale du PLU engagée en avril 2015, intégrant le plan de zonage de l'assainissement. Le projet comporte deux OAP et une ancienne carrière qui doit être remblayée, ce dernier point faisant débat.

Il est fait état des contacts avec les Personnes Publiques Associées (PPA) notamment la Mission Régionale de l'environnement.

5 – Documents remis : Le dossier du Plan Local d'Urbanisme comprenant :

1 – Délibérations et arrêtés

- délibération du CM du 16 avril 2015, relative à la prescription de l'élaboration du PLU
- délibération du CM du 14 avril 2016, relative au débat sur le PADD.
- délibération du CM du 13 juin 2018 relative au bilan de la concertation.
- délibération du CM du 13 juin 2018 relative à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme.

2 – Le rapport de présentation.

3a – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (PADD)

3b – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP)

4.1 – Le règlement

4.2 – La liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.

5.1 – Le plan de zonage – la commune

5.2 – Le plan de zonage – le centre

6.1 – La liste et fiches des servitudes d'utilité publique

6.2 – Le plan des servitudes d'utilité publique – la commune

7 – la liste et fiches des contraintes

8.1.1 – Les annexes sanitaires – notice technique

8.1.2 – Le plan d'adduction d'eau potable – la commune

8.1.3 – Le plan d'assainissement eaux usées – la commune

8.2 – annexes documentaires

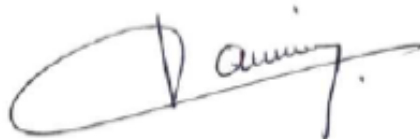
6 – A joindre au dossier :

- Les avis des Personnes publiques associées.
- Fiche d'examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. (CGCT)
- La décision de l'Autorité Environnementale
- Un dossier information du public comprenant les annonces légales faites dans les journaux, l'avis d'enquête publiques, une photo de l'affiche A2

7 – Le bureau d'étude d'urbanisme :

Cabinet SIAM à Limours

Alain GARNIER
Commissaire Enquêteur



Annexe 5 : deuxièmes insertions du 4 octobre 2018

Le Parisien

←

The image shows a newspaper page with various sections. A red arrow points to a notice titled 'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE' regarding the 'Plan Local d'Urbanisme (PLU)' for the commune of Forges-les-Bains. The notice is dated 2018 and mentions the 'COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE' and the 'Maire de Forges-les-Bains'. The notice is located in the lower right quadrant of the newspaper page.

Le républicain →

Annexe 6-1 : Affiches A2 près des bâtiments publics

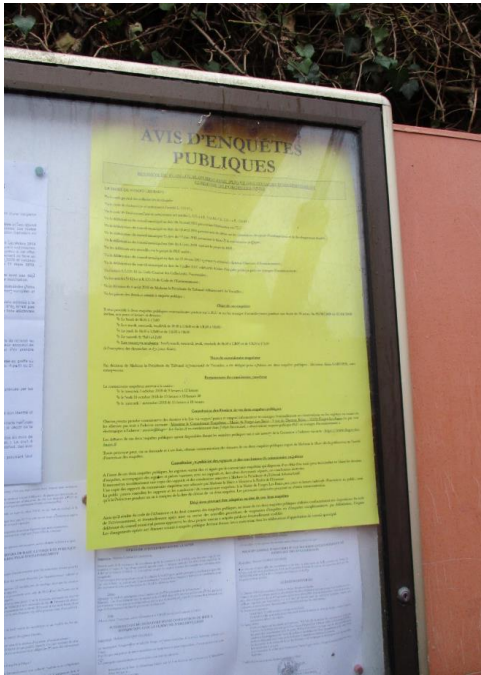


Porte d'entrée de la mairie



Entrée du parc de la mairie

Annexe 6-2 : Affiches A2 dans les hameaux.



Hameau d'Ardillières



Hameau de Malassis



Hameau de l'Alouetterie

A

The screenshot shows the website for Forges-les-Bains, specifically the 'PLU et Zonage' section. The header includes navigation links like 'Accueil', 'Municipalité', 'Cadre de vie', etc. The main content area is titled 'AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES' and 'REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) et DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS'. It details the public inquiry schedule, the name of the commissioner (Monsieur Alain GARNIER), and the dates and times for the inquiries. There are also sidebars for 'SITES PARTENAIRES' and 'LA PETITE FORGEOISE'.

PLU et Zonage

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) et DES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS

Il sera procédé à deux enquêtes publiques concomitantes portant sur le PLU et sur les zonages d'assainissement pendant une durée de 30 jours, du 01/10/2018 au 07/11/2018 inclus, aux jours et heures ci-dessous :

Le lundi de 08h30 à 12h00
 Le mardi, mercredi, vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
 Le jeudi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h30
 Le samedi de 9h00 à 12h00
 Les vacances scolaires : lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 (à l'exception des dimanches et des jours fériés)

Nom du commissaire enquêteur

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, a été désigné pour conduire ces deux enquêtes publiques : Monsieur Alain GARNIER, actif entrepreneur

Le commissaire enquêteur recevra à l'adresse :

le mercredi 3 octobre 2018 de 9 heures à 12 heures,
 le jeudi 04 octobre 2018 de 13 heures à 18 heures 30,
 le mercredi 7 novembre 2018 de 13 heures à 18 heures.
 Consultation des documents de ces deux enquêtes publiques.

Chaque pétition prendra connaissance des documents à la fois sur support papier et support informatique et consignera éventuellement ses observations sur les registres en matière de loi adresser par email à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Mairie de Forges-Les-Bains - 7 rue du Duc des Bains - 91470 Forges-Les-Bains ou par voie électronique à l'adresse : mairie@forges-les-bains.fr en mentionnant dans l'objet du courriel : « observations enquête publique PLU et zonages d'assainissement »

Tous documents de ces deux enquêtes publiques seront disponibles durant les enquêtes publiques sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : mairie.forges-les-bains.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des documents de ces deux enquêtes publiques auprès de Madame la Maire dès la publication de l'arrêté d'ouverture des enquêtes.

Les obligations de compatibilité d'un PLU

Le Plan local d'urbanisme (PLU) définit les conditions (règles) pour pouvoir construire sur un terrain. Celui de Forges a été approuvé en octobre 2010. Le plan local d'urbanisme du PLU est soumis à la commune, ainsi il doit être compatible avec le Code de l'urbanisme ainsi qu'avec le Schéma de Cohésion Territoriale (SCT) et le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADOT). Le PLU se compose de plusieurs documents et notamment d'un plan de zonage et du règlement de zonage.

Le PLU de Forges

Le PLU a été approuvé par délibération en 2010. Il se base notamment sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose notamment les éléments de projet sur lesquels la commune souhaite s'engager : à savoir l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Ce PADD reprend les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement en vue de la mise en œuvre du projet urbain de Forges-les-Bains pour les prochaines années.