

# ENQUÊTE PUBLIQUE

du 4 avril au 7 mai 2022

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Commune de FORGES LES BAINS (Essonne)



## RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de trois parties :

A Le rapport d'enquête

B Les annexes et pièces jointes

C Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| A. RAPPORT D'ENQUÊTE.....   | 4  |
| 1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE .....                                     | 4  |
| 1.1. LA COMMUNE.....  | 4  |
| 1.2. LE CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DE L'URBANISME .....                          | 4  |
| 1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE.....  | 5  |
| 2. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE .....                                     | 5  |
| 2.1. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME .....      | 5  |
| 2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPÉRIEURS APPLICABLES .....                       | 6  |
| 3. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....                  | 7  |
| 3.1. LA CONDUITE DU PROJET .....  | 7  |
| 3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET .....                                    | 8  |
| 3.2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....  | 9  |
| 4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....                             | 9  |
| 4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....  | 9  |
| 4.2. VISITE DES LIEUX.....  | 10 |
| 4.3. INFORMATION DES ORGANISMES COMPÉTENTS .....                              | 10 |
| 4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC .....                                 | 10 |
| 4.5. RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATION .....                                   | 11 |
| 4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE.....   | 11 |
| 4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....                               | 11 |
| <i>Interventions de la population</i> .....                                   | 11 |
| 4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE.....                               | 12 |
| 4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....  | 12 |
| 4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS.....                         | 12 |
| 5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES .....                    | 13 |
| 5.1. DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....                             | 13 |
| 5.2. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ..... | 13 |
| 5.3. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LES REGISTRES D'ENQUÊTE .....                | 14 |

## Modification du PLU de Forges les Bains

|  |    |
|--|----|
| 6. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES auprès du public.....  | 14 |
| 6.1. SUR LA FORME.....   | 14 |
| 6.2. SUR LE FOND.....  | 14 |
| 7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....   | 15 |
| 7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER .....   | 15 |
| 7.1.1. Complétude du dossier.....  | 15 |
| 7.1.2. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale .....  | 16 |
| 7.1.3. Prise en compte du règlement d'assainissement.....  | 16 |
| 7.1.4. Conséquences du nouveau PLU sur l'environnement.....  | 16 |
| 7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER.....   | 17 |
| 7.2.1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat .....   | 17 |
| 7.2.2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale ; .....  | 18 |
| 7.2.3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels ; .....   | 19 |
| 7.2.4. L'ajustement de dispositions réglementaires. ....   | 20 |
| 8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS .....   | 21 |
| B. ANNEXES ET PIÈCES JOINTES .....   | 23 |
| ANNEXES .....  | 23 |
| PIÈCES JOINTES .....   | 23 |
| C. CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....  | 67 |
| 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE .....  | 67 |
| 2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE .....   | 67 |
| 2.1. Rappel du contenu du projet :.....  | 67 |
| 2.2. Bilan du déroulement de l'enquête .....   | 68 |
| 3. CONCLUSION GÉNÉRALE .....   | 69 |
| 4. MOTIVATIONS .....   | 72 |
| 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....  | 74 |
| <i>Préambule</i> : la commune mettra en œuvre les engagements pris dans son mémoire en réponse sur les différents<br>sujets exposés..... | 74 |
| Réserve :.....   | 74 |
| Recommandations : .....  | 74 |

## A. RAPPORT D'ENQUÊTE

### 1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

#### 1.1. LA COMMUNE

Forges les Bains est une commune de la grande banlieue sud de Paris, à l'ouest du département de l'Essonne et frontalière du département des Yvelines ; elle dépend de l'arrondissement de Palaiseau et accueille une population d'environ 3900 habitants (*les forgeois*) sur un territoire de 1458 Ha. Elle se trouve dans la région historique du Hurepoix. Avec 13 autres communes, elle a intégré la communauté de communes du Pays de Limours.

Son territoire fait partie du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (secteur du plateau de Limours, mitoyen de la forêt de Rambouillet). Ainsi, la commune a choisi de respecter la charte du parc<sup>1</sup> visant à protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens.

Forges les Bains est traversée par des voies de communication importantes : l'autoroute A10 et la ligne ferroviaire TGV ouest.

C'est une commune essentiellement rurale : 83% du territoire communal est rural ; 11% est en espace urbain construit. Elle est structurée autour d'un bourg et comporte de nombreux hameaux (Ardillères, Bajolet, Bois d'Ardeau, Chardonnet, Pivot, Malassis).

De petits cours d'eaux parcourent la commune : la Prédecelle, affluent de la Rémarde et les ruisseaux Petit Muce et Gloriette.

L'habitat est essentiellement individuel ; le bourg lui-même est constitué de pavillons entourés de jardins. On y voit de nombreuses villas cossues érigées aux XIXème et début XXème siècle et des bâtiments remarquables au premier rang desquels un château (privé) classé aux monuments historiques, l'église et la mairie. Des extensions pavillonnaires et des lotissements ont complété l'urbanisation dans la deuxième moitié du XXème siècle.

Forges les Bains tire son nom de la réputation de ses eaux, établie au XVIIIème siècle lorsque qu'un établissement thermal y a été implanté.

#### 1.2. LE CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DE L'URBANISME

Lors de l'adoption du PLU en 2018, le document d'orientation générale expliquant la politique communale, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) identifiait 3 grands enjeux :

- L'environnement et le cadre de vie ;
- La maîtrise harmonieuse de l'urbanisation ;
- La vie locale et sociale

qui se déclinent en 6 objectifs principaux :

<sup>1</sup> Charte du PNR pour la période 2001-2023 adoptée par décret n° 2011-1430 du 3 novembre 2011

## Modification du PLU de Forges les Bains

- La protection et valorisation des espaces naturels ;
- Une gestion durable du territoire ;
- Une urbanisation maîtrisée et harmonieuse ;
- Le renforcement des infrastructures de la commune ;
- Le développement de la vie économique locale ;
- L'amélioration des circulations et des liaisons douces.

Au terme des trois premières années du PLU, et en fonction des évolutions constatées de l'urbanisme, les élus ont décidé de procéder à une évolution du règlement de l'aménagement du territoire de la commune.

### **1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE**

**La présente enquête a pour objet la modification n° 1 du PLU de la commune de Forges les Bains.**

Elle est conduite en conformité avec le Code de l'Environnement<sup>2</sup>.

Les principaux points de l'actuel PLU visés par la modification sont les suivants :

1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat
  - Affiner la rédaction de certaines règles de gabarit
  - Amélioration des critères de protection de la nature en ville
2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale
  - Assurer une protection adaptée du patrimoine bâti et des grandes propriétés
  - Adapter certaines dispositions pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement
3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels
  - Hameau d'Ardillières
  - Secteur Plants Babin
4. L'ajustement de dispositions réglementaires mineures

-

## **2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**

### **2.1. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le PLU a été institué par la loi SRU (relative à la solidarité et renouvellement urbain) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

La loi « Urbanisme et Habitat » (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) en précise certaines dispositions quant au logement ;

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme relève des réglementations suivantes :

---

<sup>2</sup> Art L123-2 et R 123-2

## Modification du PLU de Forges les Bains

- ✓ Code de l'urbanisme : articles L 110, L 121-10, L 123-1 à L 123-20, R 151-1 à R 151-55, R152-1 à -3...

Le contenu du PLU est réglementé par les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique concernant le projet de PLU est régie par la réglementation suivante :

- ✓ Code de l'environnement : articles L121-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.

Les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme ont été modifiées par la loi ENE du 12 juillet 2010<sup>3</sup>, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des trames verte et bleue, l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation, la compatibilité avec les PLH (plan local d'habitat) et PDU (plan de déplacements urbains) lorsqu'ils existent au niveau local ou régional. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 soumet à évaluation environnementale sous certaines conditions les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

***En l'occurrence, l'Autorité Environnementale a, après examen au cas par cas, dispensé d'évaluation environnementale le projet de PLU par sa décision n° MRAe IDF-2021-6659 du 2 décembre 2021.***

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de Forges les Bains, la législation en matière de règles d'urbanisme a évolué par l'adoption de la loi « Climat et Résilience »<sup>4</sup> dont le chapitre III préconise la lutte contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme.

### **Choix de la procédure :**

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD, de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisance.

Ces conditions préalables sont réalisées dans le cas présent de la modification du PLU de Forges les Bains ; en outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prévoit que :

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

En l'occurrence, le paragraphe 2° s'applique.

## **2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES**

La commune de Forges les Bains n'est pas située dans le périmètre d'un SCOT approuvé ou en cours d'élaboration.

<sup>3</sup> Loi ENE : loi d'engagement national pour l'environnement, n° 2012-788 du 12/07/2010

<sup>4</sup> Loi CR n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

## Modification du PLU de Forges les Bains

Le PLU de Forges les Bains doit être compatible avec les documents d'aménagement du territoire suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France<sup>5</sup> ;
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine-Normandie (SDAGE) adopté le 29 octobre 2009<sup>6</sup> ;
- Le SAGE des eaux Orge Yvette approuvé le 2 juillet 2014 ;
- Le Plan des Déplacements Urbains de l'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique<sup>7</sup>
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 ;
- Le plan départemental du logement et de l'habitat (PDLH) de l'Essonne approuvé le 18 décembre 2017 ;
- Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

La commune de Forges les Bains ayant choisi d'adhérer au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, ses documents d'urbanisme doivent se conformer à la Charte du PNR, dont les orientations visent à :

- Préserver les milieux naturels et renforcer des mesures de protection de certains espaces plus sensibles ;
- Favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties ;
- Préserver le patrimoine bâti

## 3. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3.1. LA CONDUITE DU PROJET

Le Conseil Municipal de Forges les Bains, renouvelé en 2020, a décidé d'une évolution du PLU approuvé fin 2018, considérant la nécessité de préserver le caractère du village, après avoir vécu une période de fort développement et avoir atteint les objectifs d'offre de logements fixés par la loi SRU et le SDRIF.

Les objectifs fixés alors sont de :

- Maitriser la densification dans les secteurs résidentiels
- Renforcer la dimension patrimoniale et environnementale,
- Mettre à jour les projets identifiés par le PLU (suppression de plusieurs OAP)
- Procéder à des ajustements et mises à jour réglementaires.

La commune de Forges les Bains a fait appel au bureau d'études ESPACEVILLE (SCOP)<sup>8</sup> pour mener à bien cette évolution. Le projet a été finalisé fin 2021, présenté à la population en novembre 2021 et mis à l'enquête publique en avril 2022.

<sup>5</sup> SDRIF : schéma directeur d'Ile de France, approuvé le 27 décembre 2013

<sup>6</sup> Le SDAGE 2016-2021 adopté le 5/11/2015 a été annulé par le TA de Paris en décembre 2018

<sup>7</sup> SRCE approuvé le 22 octobre 2013

<sup>8</sup> ESPACEVILLE SCOP 84 bis avenue du Gal Leclerc 78220 VIROFLAY

### **3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET**

#### **3.2.1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitats**

- Modification des règles d'emprise au sol en zone UA pour limiter la densification de ce secteur ;
- Modification des exigences en termes d'espaces perméables en zones UA, UB, UI et UE pour introduire la notion d'espace vert en pleine terre et en augmenter la proportion ;
- Modification des règles de hauteur en zones UA et UB pour éviter des constructions plus hautes que l'existant et assurer une cohérence avec le patrimoine bâti existant ;
- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UA et UB pour garantir un équilibre en bâti et non bâti vu depuis l'espace public ainsi que pour préserver les fonds de jardins ;

#### **3.2.2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale :**

- Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'ilots en zones UA et UB en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à filtrer les eaux pluviales, leur perméabilité, leur capacité à lutter contre les ilots de chaleur ;
- Ajout de dispositions pour protéger le patrimoine bâti, dans l'esprit de la charte du PNR Haute Vallée de Chevreuse, lequel a élaboré un inventaire de bâtiments (repérés sur le plan de zonage) identifiés selon des critères élaborés par le PNR ; ces bâtiments feront dès l'objet de prescriptions spécifiques destinées à leur conservation en l'état ; l'annexe 4.2 du PLU intitulée « Fiche Patrimoine » comporte 90 fiches de bâtiments concernés par ces dispositions ;
- Renforcer les retraits (10 mètres au lieu de 5) par rapport aux berges des rus afin de protéger les cours d'eau et garantir une continuité écologique ;
- Imposer la plantation d'arbres de haute tige (toutes zones) et la conservation de l'existant ;
- Renforcement de l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure qualité architecturale dans le respect des normes du PNR
- Intégration des nouvelles normes réglementaires du syndicat de l'Orge (mise à jour des règles d'assainissement) ;

#### **3.2.3. La mise à jour des secteurs de projets ponctuels**

- Suppression de l'OAP « Tennis » ; le secteur d'équipements sportifs sera requalifié et reclassé en UL ;
- Mise à jour de l'OAP « Les Ardillières » : une partie ayant déjà été réalisée, par des projets de rénovation et reconversion, la création d'un lotissement est abandonnée au profit d'une réhabilitation des constructions annexes du château aux fins d'accueillir des logements dans ce hameau ;
- Mise à jour de l'OAP « Plants-Babin » : l'OAP est abandonnée au profit de l'aménagement d'un espace de qualité sur le plan environnemental, protégeant une partie du cœur d'ilot et de la prévention des ruissellements ;

#### **3.2.4. L'ajustement des dispositions réglementaires mineures**



### Modification du PLU de Forges les Bains

- Limitation du nombre d'accès afin d'assurer la protection des jardins en zones UA et UB : mutualisation des accès et voies d'accès privés pour prévenir d'incidents de circulation et protéger le paysage urbain ;
- Modification de la règle de stationnement pour les habitations : exigence de 2 places par logement quelle qu'en soit la taille ;
- Mise à jour des emplacements réservés.

### 3.2. LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé de :

- ✓ **Pièce n° 1** : les pièces administratives
  - Décision de l'autorité environnementale MRAe du 2 décembre 2021
  - Note de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif
  - Le bilan de la concertation (7 pages)
  - L'arrêté municipal n° 01-2022 portant ouverture de l'enquête publique
- ✓ **Pièce n° 2** : le Rapport de présentation (50 pages)
- ✓ **Pièce n° 3** : les Orientations et de Programmation (OAP) modifiées (25 pages)
- ✓ **Pièce n° 4** : le règlement écrit (146 pages)
- ✓ **Pièce n° 5** : les fiches patrimoine bâti (90 pages)
- ✓ **Pièce n° 6** : les fiches patrimoine naturel (13 pages)
- ✓ **Pièce n° 7** : les plans de zonage ( plan général, centre-bourg, hameaux)
- ✓ **Pièce n° 8** : avis reçus des PPA

**Un registre** (cahier agrafé de 32 pages) est mis à disposition du public pour recevoir les observations. A la clôture de l'enquête.

#### Les publications des journaux.

Dans la salle où se tiennent les permanences, sont disponibles les documents graphiques du règlement de PLU (cartes de zonage) en format confortable ainsi que des photos aériennes des principaux secteurs de la commune aux fins de repérage.

## 4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de Forges les Bains enregistré 18 février 2022, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (décision n° E22000020/78 du 23 février 2022).

Après avoir pris rendez-vous, j'ai rencontré le 9 mars Mr Laurent LARREGAIN, responsable du service urbanisme, qui m'a présenté le projet et remis un exemplaire du dossier.

Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique.

## Modification du PLU de Forges les Bains

Le calendrier de l'enquête a été décidé, pour commencer le 4 avril et s'achever le 7 mai 2022, ainsi que les dates des permanences (4, 13 et 21 avril, 7 mai).

### 4.2. VISITE DES LIEUX

Le 21 mars, guidé par Mr Laurent LARREGAIN, j'ai fait le tour des principaux points d'intérêt de la commune, en particulier de certaines OAP.

Afin de préciser ma vision de certains points soulevés par des observations d'habitants, j'ai complété cette visite les 4 et 13 avril, lors de mes permanences.

### 4.3. INFORMATION DES ORGANISMES COMPETENTS

Conformément au code de l'urbanisme, la commune a communiqué son projet de modification aux organismes suivants :

- PPA :
  - Préfecture de l'Essonne – DDT 91
  - Conseil Régional d'Ile-de-France
  - Conseil Départemental de l'Essonne
  - Communauté de communes Pays de Limours
  - Chambre interdépartementale d'Agriculture
  - UDAP
  - CCI de l'Essonne
  - Chambre des métiers de l'Essonne
  - Réseau de transport d'électricité
  - Ile de France Mobilités
  - SNCF
  - PNR de la Haute Vallée de Chevreuse
- Associations et voisinage :
  - - Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;
  - - Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ;
  - - Les communes limitrophes.

Lors de l'ouverture de l'enquête, la commune n'avait reçu de réponse que du PNR Haute Vallée de Chevreuse, SNCF, la communes de Vaugrigneuse et de l'Union des amis du PNR.

En cours d'enquête, est parvenu l'avis du Syndicat de l'Orge.

### 4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- Le Parisien des 17 mars et 7 avril 2022
- Le Républicain des 17 mars et 7 avril 2022

Les coupures des journaux sont annexées au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête a été légalement affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, ainsi qu'en témoigne le certificat d'affichage signé par le garde champêtre<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> PJ n°2

## Modification du PLU de Forges les Bains

La commune dispose d'un site internet où a été publié en page d'accueil pendant toute sa durée un encart renvoyant aux détails d'organisation et au dossier.

Une information complète a été publiée dans le bulletin municipal « Le Petit Forgeois » n°6 d'avril 2022.

Une mention a également été portée sur la page Facebook de la commune.

### 4.5. RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATION

Préalablement à la finalisation du projet de modification du PLU, la municipalité a organisé l'information et la concertation avec les habitants :

- ✓ Par des articles dans le magazine municipal et le site internet de la ville ;
- ✓ Via des relais d'information sur les réseaux sociaux de la ville ;
- ✓ A l'occasion d'une réunion publique le 19 novembre 2021, à laquelle ont participé une cinquantaine de personnes.

Par ailleurs, une commission spéciale élargie à l'ensemble des élus a contribué à l'élaboration du document final.

La concertation avec les habitants et leur information ont donc été menées de façon très satisfaisante tout au long de la procédure.

### 4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon très satisfaisante, avec la participation (plus ou moins dense) de la population lors des permanences.

### 4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les permanences se sont tenues les :

- Lundi 4 avril de 08h30 à 12h00
- Mercredi 13 avril de 14h30 à 18h00
- Jeudi 21 avril de 09h00 à 12h00
- Samedi 7 mai de 09h00 à 12h00

La salle proposée était située à l'étage de la mairie, accessible au public sur demande à l'accueil. Le dossier y était consultable, ainsi que des plans agrandis des divers secteurs de la commune, facilitant le repérage des lieux.

Chaque personne s'étant présentée a pu être reçue par le commissaire enquêteur, recevoir les explications souhaitées et s'exprimer à loisir.

### Interventions de la population

Au cours de ces permanences, j'ai reçu les visites suivantes :

#### ❖ Lundi 4 avril :

- 7 personnes
- aucune annotation au registre.

- ❖ Mercredi 13 avril :
  - 6 personnes
  - 3 annotations au registre
- ❖ Jeudi 21 avril :
  - 1 personne
  - aucune annotation au registre.
- ❖ Samedi 7 mai :
  - 12 personnes
  - 8 contributions au registre

#### **4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE**

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur demande à l'accueil de la mairie. Le registre a été contrôlé et conservé au service urbanisme.

L'enquête s'est déroulée conformément à la procédure décrite dans le code de l'environnement.

Aucun incident notable n'est survenu au cours de l'enquête.

La participation du public a été modeste, aussi bien pour ce qui est des contacts avec le commissaire enquêteur lors des permanences que de la consignation d'observations dans les registres.

Cependant, on a noté que le dossier a été consulté de nombreuses fois sur le site internet dédié (1415 visiteurs et 804 consultations ; les pièces les plus fréquemment consultées ayant été le plan de zonage du centre bourg, le rapport de présentation, les OAP, les fiches du patrimoine bâti).

#### **4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

Le 7 mai à 12h00, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos les registres d'enquête et me suis assuré qu'aucun courrier ou courriel n'était parvenu récemment. J'ai donc confirmé la clôture de l'enquête à Mr. LARREGAIN, responsable urbanisme.

J'ai alors saisi les registres pour les exploiter ultérieurement.

#### **4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

Le 16 mai, j'ai remis et commenté à Mme MARTIN, maire, Mr PISANO adjoint à l'urbanisme et Mr LARREGAIN un document<sup>10</sup> récapitulant l'ensemble des observations apportées par le public et consignées au registre composé de deux parties :

- Les verbatim de chaque contribution ;
- La synthèse thématique regroupant les contributions par nature.

Ce document était accompagné d'un PV de remise<sup>11</sup>.

Les observations ont été discutées ensuite avec le bureau d'étude et le mémoire en réponse promis pour le courant de la semaine 23. Cette échéance n'étant plus compatible avec le délai fixé par l'arrêté municipal de 30 jours après la fin de l'enquête pour la remise du rapport, de ses conclusions et de l'avis motivé, j'ai adressé le 1<sup>er</sup> juin un courrier au Maire afin de solliciter un report de date ; ce qui a été accepté le 3 juin.

En pratique, le mémoire en réponse m'a été adressé le 7 juin par courriel.

---

<sup>10</sup> Annexe n° 1

<sup>11</sup> PJ n°4

## 5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

### 5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a émis une décision<sup>12</sup> dispensant la modification du PLU de Forges les Bains d'une évaluation environnementale.

Cette décision est fondée sur les arguments suivants :

- Le projet a pour objet de maîtriser la densification des zones urbaines, de renforcer la protection patrimoniale et environnementale, d'accompagner la réalisation des projets d'aménagement en ajoutant des protections et supprimant des OAP,
- La commune est identifiée par la SDRIF comme « agglomération des pôles de centralité à renforcer » et qu'elle dispose d'un potentiel d'extension de son tissu urbain de 5% à l'horizon 2030 ;
- Le PADD fixe comme objectif la réalisation de 150 nouveaux logements entre 2015 et 2030, privilégiant la densification des zones urbaines existantes, ce qui n'est pas remis en cause par la présente modification, sans report de constructibilité vers d'autres secteurs du territoire communal ;
- La commune a déjà autorisé la construction de 300 logements sur la même période et a donc atteint ses objectifs
- La modification n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.

### 5.2. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les organismes suivants ont transmis leur avis dans le cours de l'enquête publique :

- PNR de la Haute Vallée de Chevreuse estime que « *globalement, les évolutions proposées sont justifiées et intéressantes ; elles participent au développement d'un urbanisme maîtrisé et de qualité ainsi qu'à la préservation des patrimoines bâtis, naturels et paysagers de la commune* », les principales remarques étant :
  - o La demande d'ajout de 4 groupes de bâtiments à la liste des constructions à préserver.

**Nota :** interrogé par mes soins au cours de l'enquête, le service « Patrimoine et Culture » du PNR précise que l'inventaire des bâtis recensés a pour critère de le classer en « éléments exceptionnels », « éléments remarquables » et « éléments intéressants ». Il est indiqué que « *Ce qui est d'habitude conseillé aux communes, c'est de n'intégrer et protéger au L 151-19 que les éléments remarquables et exceptionnels de cet inventaire, en somme les mieux conservés,...Les éléments identifiés comme « seulement » intéressants ont souvent été transformés et auront du mal à être justifiés dans le PLU.* »

- Union des Amis du Parc apprécie que « la modification qui vise à maîtriser la densification des secteurs résidentiels sans remettre en cause les orientations du PADD permettra de renforcer la protection patrimoniale et environnementale de la commune et de mieux répondre aux objectifs de la loi « Climat et Résilience » ; l'augmentation du taux d'espaces verts de pleine terre permettra de répondre à l'objectif « zéro rejet » préconisé par le SAGE.

<sup>12</sup> N° MRAe IDF-2021-6659 du 2 décembre 2021

## Modification du PLU de Forges les Bains

- Le Syndicat de l'Orge fait part de son avis favorable au projet modificatif du PLU assorti des remarques concernant des modifications des définitions du règlement, des modifications des dispositions du même règlement et des modifications de certaines OAP.

**Nota :** les services de l'Etat, représentés par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne, n'ont pas adressé de commentaire au projet de modification non plus que les services du département ou de la région. Toutefois, ces organismes ont été associés à l'élaboration du projet.

### 5.3. **OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LES REGISTRES D'ENQUÊTE**

Le public a (modestement) transmis ses observations soit par écrit sur le registre déposé en mairie, soit via un courrier annexé au même registre, soit en utilisant la fonction « déposer une observation » dans le registre électronique.

Au total, **30 contributions** ont été reçues :

- 3 émanant des PPA
- 17 par inscription au registre
- 5 via le registre électronique
- 5 par courriel

## 6. **SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES auprès du public**

Un résumé des observations enregistrées, classées par thème, a été établi en fin d'enquête puis remis accompagné d'un procès-verbal de synthèse adressé aux responsables de la commune (*cf. annexe n°1 & pièce jointe n°8*).

**Nota :** les appréciations du commissaire enquêteur sont intégrées dans l'annexe n°1, à la suite des réponses de la commune.

Les principaux thèmes abordés par le public sont les suivants :

### 6.1. **SUR LA FORME**

Peu de remarques ont été enregistrées quant à l'accessibilité au dossier d'enquête et aucune sur la compréhensibilité des documents le composant.

Quelques erreurs ont été relevées dans des représentations graphiques, en particulier liées à la mise à jour du fond de carte cadastrale.

### 6.2. **SUR LE FOND**

Les principaux thèmes abordés par le public sont les suivants :

- Des demandes d'évolution de points du règlement (règles de dimensions, de distances d'implantation, définitions, ...);
- Demandes de modifications des limites de zonage (essentiellement pour permettre la constructibilité de parcelles en limite de zones);
- Critique de l'incidence du projet sur la diminution des droits à construire et la répercussion sur le coût du foncier;
- Interrogations sur la pertinence des choix du patrimoine bâti à préserver;

## Modification du PLU de Forges les Bains

- Remise en cause des secteurs protégés au titre des notions de « cœur d'îlot » et « fonds de parcelles » (en application de l'article L151-23 du CU) ; ces protections ayant un impact direct sur la constructibilité des parcelles concernées ;

## 7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER

#### 7.1.1. Complétude du dossier

On notera que, par sa décision MRAe IDF-20201-6659 du 2 décembre 2021, l'autorité environnementale a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, ceci conformément à l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme. Par conséquent, **le dossier ne comporte pas d'étude d'impact.**

Les pièces constituant le dossier mis à disposition du public respectent les dispositions de la réglementation (articles L151-2 et R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme).

Les principaux documents constitutifs du dossier de modification du PLU sont :

- Le rapport de présentation (R123-2), ici composé :
  - De l'objet de la modification (exposé en 4 thèmes)
  - Du choix de la procédure
  - De la déclinaison par thème et sous-thème, des modifications apportées au règlement écrit ; chaque rubrique est accompagnée de l'ancienne et de la nouvelle version ainsi que d'une justification

**Commentaire :** quoique succinct, le rapport de présentation expose l'ensemble des évolutions apportées au règlement par la modification en permettant de comparer les deux versions et en comportant un justificatif suffisamment explicite pour la bonne compréhension des lecteurs.

Cependant, la commune aurait pu, au préalable, expliciter la politique choisie pour le développement de la ville qui, bien que ne remettant pas en cause le PADD initial, présente une nouvelle évolution par rapport aux choix de la législature précédente car il y a là la volonté affirmée de limiter les nouvelles constructions et faire davantage de place aux espaces non artificialisés. Cette politique a dû être exposée lors de la réunion publique du 19 novembre 2021 mais méritait d'être consignée par écrit dans le document de présentation de l'enquête publique.

- Des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) : seules les 3 OAP concernées par la modification sont exposées ici ;

**Commentaire :** on notera que l'OAP « Tennis » est repérée par un tireté rouge (page 40 du rapport de présentation) en zone UBa ; sa suppression et la conservation de la destination « équipement sportif » devrait entraîner un changement de zonage pour passer en UL (secteur d'équipements collectifs), comme figuré sur la même page mais qui n'est pas reporté sur les plans de zonage « général » et « centre-bourg » versés au dossier après modification.

- Un règlement écrit (en version originale amendée par des ajouts en rouge)

## Modification du PLU de Forges les Bains

- Un règlement graphique (cartes de zonage) mis à jour de :
  - o L'annotation des bâtis repérés dans l'annexe patrimoniale ;
  - o La mise à jour des emplacements réservés ;
  - o L'ajout des zones « cœurs d'îlots »

**Nota :** cette partie est composée de 3 documents (un plan général et deux plans agrandis spécifiques l'un au centre bourg, l'autre aux hameaux, permettant une meilleure lisibilité) ; par ailleurs, ont été produites en complément des photos satellite des hameaux permettant aux habitants de mieux identifier certains secteurs.

**Commentaire :** l'ajout des éléments de patrimoine repérés ou préservés au titre du L151-23 CU apporte une réelle plus-value pour illustrer la politique de la commune ("préservation du caractère du village").

Cependant, le tracé des périmètres déterminant les « cœurs d'îlot » et « fonds de parcelles » n'est pas fondé sur des règles rigoureuses et publiées (simplement représentés graphiquement sur les plans de zonage), ce qui provoque des incompréhensions des propriétaires concernés.

- Le dossier comporte en outre :
  - o L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique ;
  - o Les éléments de publicité légale (publications dans 2 journaux régionaux) ;
  - o Les avis de certaines Personnes Publiques Associées ;
  - o Le registre des observations du public.
- Est par ailleurs disponible le PADD Projet d'aménagement et de Développement Durable, sans changement par rapport à la version initiale ;

### 7.1.2. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale

**Commentaire :** le rapport de présentation ne fait pas référence aux documents d'urbanisme de rang supérieur et, par voie de conséquence, ne justifie pas la compatibilité de la nouvelle version avec ceux-ci.

Il n'est pas non plus fait mention de l'évolution de la législation depuis l'adoption du PLU en 2018 (par exemple la loi « Climat et Résilience » en vigueur depuis le 25 août 2021 dont les objectifs doivent constituer les lignes directrices de l'évolution des PLU).

### 7.1.3. Prise en compte du règlement d'assainissement

- La version amendée du règlement intègre les dispositions les plus récentes édictés par le Syndicat de l'Orge concernant le principe du « Zéro Rejet »

**Commentaire :** la nouvelle version du règlement du PLU consacré aux eaux pluviales, assez longuement rédigée, devra être réécrite chaque fois que les normes réglementaires du Syndicat de l'Orge évolueront ; ledit Syndicat préconise, à juste titre, de ne conserver dans le règlement du PLU que les principes basiques de l'assainissement et de reporter en annexe le règlement proprement dit.

### 7.1.4. Conséquences du nouveau PLU sur l'environnement

Ainsi que précisé plus haut, l'autorité environnementale a dispensé d'une évaluation environnementale.



## Modification du PLU de Forges les Bains

Cela étant, un des objectifs majeurs du projet est de préserver voire revaloriser l'environnement (bâti et naturel) de la commune.

Le rapport de présentation aurait pu, pour la bonne forme, consacrer un chapitre au bilan environnemental des nouvelles dispositions envisagées pour identifier les impacts positifs du PLU sur l'environnement ainsi que les points de vigilance.

**Commentaire :** on peut tout de même apprécier que les modifications apportées au PLU de 2018 vont dans le sens de la nouvelle loi « Climat et Résilience »<sup>13</sup> qui renforce les dispositions du code de l'urbanisme (art. L101-2-1) en préconisant :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

### 7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER

Le rapport de présentation du dossier ne rappelle pas **les fondamentaux du PADD**, qui se déclinent en s'appuyant sur 3 enjeux transversaux :

- L'environnement et le cadre de vie de la commune en protégeant espaces naturels de qualité, une démarche qualité du tissu urbain ;
- La maîtrise harmonieuse de l'urbanisation grâce à une croissance modérée de la population ;
- La vie locale et sociale via le développement d'équipements et de services de proximité.

Cela dit, l'objet affiché de la modification comporte 5 points :

#### 7.2.1. L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat

Cela se traduit par :

- des modifications de règles d'emprise au sol et d'exigences en termes d'espaces perméables en zones UA et UB qui visent à dédensifier ces secteurs et inciter à limiter l'imperméabilisation des sols non construits ; cela va dans le sens de la loi « Climat et Résilience » ;
- des modifications des règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin d'harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti existant et « garantir un équilibre entre bâti et non bâti », mais également préserver les relations de voisinage.

**Commentaire :** ces nouvelles règles, compréhensibles en termes d'harmonisation entre le neuf et l'ancien, imposent de nouvelles contraintes limitant de fait la densification des zones urbanisées, **contrairement aux objectifs du SDRIF**, la commune étant classée comme « espace urbanisé à optimiser », pour lequel les

<sup>13</sup> Loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021

## Modification du PLU de Forges les Bains

documents d'urbanisme doivent **permettre une augmentation minimale de 10%**, à l'horizon 2030, de la **densité humaine** et de la **densité moyenne des espaces d'habitat**.

Le rapport de présentation du PLU de 2018 faisait état d'une exigence de réalisation, pour la densification, de 152 logements minimum avant 2030 et d'un objectif de densité de 10.78 logements par hectare.

Les dispositions de **la modification n°1**, ici présentée, **ne démontrent pas que ces objectifs réglementaires seront respectés**.

### 7.2.2. Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale :

En application de la possibilité offerte par le code de l'urbanisme (article L 151-23), une disposition nouvelle est incorporée dans les cartes de zonage du PLU : **la création de secteurs** formant des continuum écologiques intra-urbains « **protections cœur d'ilots** » identifiés en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré ; ces secteurs jouent un rôle de préservation de la biodiversité et de capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et luttent contre les ilots de chaleur urbains.

Dans le même ordre d'idées, des secteurs sont « sanctuarisés » en tant **qu'éléments du patrimoine paysager à protéger**. Il s'agit essentiellement de parcelles boisées, en tout ou partie, situés dans l'emprise urbaine.

Ces dispositions répondent au besoin de garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés au sein de l'agglomération, nécessité avérée afin de se prémunir contre une trop forte densité de constructions dans les secteurs urbanisés. **L'autorité communale peut**, au moment de l'élaboration (ou la révision) de son PLU, **répertorier et localiser** les éléments, sites et secteurs qu'elle souhaite protéger.

Dans le rapport de présentation du PLU 2018, le diagnostic fait pour les espaces urbanisés est le suivant : « *Ces secteurs ne constituent pas des espaces particulièrement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiées, compte tenu de l'importante anthropisation des milieux et de la présence humaine. Toutefois, ces espaces sont le siège d'une biodiversité ordinaire qui s'exprime notamment au niveau des espaces verts et des jardins particuliers.* »

Si on s'en tient au seul rapport de présentation du PLU, on ne peut pas dire que la commune ait « répertorié et localisé » les éléments du patrimoine naturel à protéger, en particulier au sein des zones urbanisées ; le SRCE d'Ile de France n'a pas publié d'objectifs de préservation et/ou de restauration au sein de la zone urbaine.

**Commentaire** : l'identification des secteurs protégés au titre du L 151-23 du CU ne repose pas sur un diagnostic préliminaire identifiant les zones et corridors écologiques à protéger. Les périmètres des cœurs d'ilot et éléments paysagers sont reproduits sur les plans de zonage sans justification préalable. Ceci a provoqué beaucoup d'interrogations dans le public du fait de l'incidence sur la constructibilité des grandes parcelles.

Tout en convenant de leur grande utilité au sens de la limitation à une trop forte densification de la construction, il eut été préférable de s'appuyer sur une étude préalable publiée dans le rapport de présentation.

Ceci vaut pour la justification des limites adoptées pour le dessin de ces secteurs particuliers et leur implantation (cas de secteurs protégés en limite extrême des secteurs urbanisés, en contact avec de vastes étendues naturelles ou agricoles).

## Modification du PLU de Forges les Bains

De la même façon que la commune a introduit une liste d'éléments bâtis dans sa fiche patrimoine, il aurait pu être tiré profit de cette démarche pour identifier, le cas échéant, les éléments arborés individuels dignes de protection.

La **protection du patrimoine bâti** fait également l'objet d'un amendement au PLU : une étude menée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a identifié pas moins de 90 constructions réunies en autant de fiches sous l'appellation « Fiches Patrimoine » ; les éléments du patrimoine bâti qui y figurent représentent 3 catégories de degrés d'intérêt en fonction de leur nature (architecturale, historique ou pittoresque) : élément « intéressant », « remarquable » ou « exceptionnel ».

Les constructions ainsi repérées sont alors soumises à l'article U I-2 (par référence à l'article L151-19 du CU) destiné à préciser les prescriptions applicables (interdiction de démolition, de modifications de volume, exigences en cas de travaux de restauration, conservation d'éléments de décoration...).

Cette disposition est prise dans l'esprit du PADD (« une urbanisation maîtrisée et harmonieuse ») et de la charte du PNR (« lutte contre la banalisation des espaces, la dégradation des ensembles urbains et de l'architecture »).

**Commentaire :** les prescriptions inscrites au règlement révisé du PLU sont destinées à être appliquées à l'ensemble des éléments recensés dans l'annexe « Patrimoine bâti », quel que soit leur valeur, état actuel et degré d'intérêt. Ainsi, il n'est pas fait de différence selon qu'un élément est jugé « exceptionnel » ou seulement « intéressant », ni qu'il ait été conservé « dans son jus » ou profondément remanié, entretenu ou laissé à l'abandon.

Les critères utilisés pour apprécier le niveau d'intérêt ne sont pas explicités dans l'annexe idoine, laissant à penser à une estimation subjective.

La reconduction *in extenso* dans le PLU des 90 éléments listés dans l'étude du PNR aurait dû être pondérée pour n'y faire figurer que les éléments méritant réellement une conservation « en l'état ».

L'identification au plan de zonage des éléments bâtis repérés dans la fiche patrimoine est un complément intéressant aux informations portées à la connaissance du public.

### 7.2.3. La mise à jour des secteurs projets ponctuels ;

La version initiale du PLU prévoyait 6 secteurs d'OAP et une OAP thématique concernant le réseau de circulations douces.

La modification apportée au PLU supprime l'OAP « Tennis », là où étaient prévus, sur une superficie d'environ 5900 m<sup>2</sup>, la construction de 7 habitations individuelles ; la commune prévoit maintenant de réhabiliter les équipements et reclasser le secteur en « zone équipement UL ».

Le processus de réhabilitation de ces équipements par la commune devrait apporter une véritable amélioration à ce secteur, en particulier par l'application du règlement UL.II-3 modifié qui prévoit son traitement en espace vert.

**Commentaire :** le schéma de principe publié en page 40 du rapport de présentation fait apparaître une zone UL en lieu et place de l'OAP ; ce zonage n'est pas repris dans les plans de zonage généraux. Il y a donc lieu d'amender les plans de zonage pour convertir l'emprise de l'OAP « Tennis » de UBa en UL.

### Modification du PLU de Forges les Bains

Dans la hameau du même nom, l'OAP « les Ardillières » était composée de deux lots, le premier constitué de bâtiments autrefois dévolus à des activités plus des logements, le second (lot 2) visant à créer un lotissement de 5 logements dans le parc du château.

L'évolution envisagée pour le lot 1 est déjà en cours et n'est pas remise en question.

A contrario, le projet est modifié sur le lot 2 pour assurer la protection du parc (instauration d'un « cœur d'ilot et fond de parcelle » afin de pérenniser l'espace vert autour du château et ne retenir que la possibilité de réhabiliter les annexes du château ainsi que le château lui-même afin de permettre d'accueillir des logements. Ainsi cette construction (repérée comme « remarquable » dans l'inventaire établi par le PNR) sera protégée d'une densification avoisinante, tout en conservant une possibilité d'évolution au sens de l'offre de logements. Par ailleurs, la densification de ce hameau est nécessairement limitée du fait de son éloignement du centre bourg d'une part et de la faible capacité de sa voirie d'autre part.

**Commentaire :** la réhabilitation des annexes du château pose le problème des investissements nécessaires du fait de l'état de délabrement avancé des bâtiments et l'absence d'accès direct depuis la voirie, là où celle-ci est sous dimensionnée. La vision de cette rénovation par la commune nécessitera des ressources importantes.

L'OAP du secteur « **Plants Babin** », située le long de la rue principale en secteur pavillonnaire, d'une superficie d'environ 6700 m<sup>2</sup> était prévue accueillir une quinzaine d'habitats individuels ; la modification du PLU supprime cette OAP, instaure un secteur de protection environnementale sur la moitié sud et ouest du site, n'autorisant plus qu'une moitié constructible en zone UBb, accessible au nord.

**Commentaire :** en l'absence d'OAP, les constructions sur les superficies disponibles seront réalisées au fur et à mesure des cessions volontaires des propriétaires d'une part et en fonction des règles d'urbanisme applicables au secteur UBb d'autre part (emprise au sol maxi 25%, règles de retrait minimal, ...). Ceci ne permet plus l'optimisation de l'offre de logement dans ce secteur bien situé en centre bourg. Il aurait été possible de maintenir une OAP, sur un périmètre révisé pour tenir compte des contraintes hydrogéologiques évoquées dans le justificatif.

#### 7.2.4. L'ajustement de dispositions réglementaires.

Le nombre minimal de places de stationnement requis en zones UA et UB est standardisé pour exiger 2 places par logements au lieu d'un nombre fonction de la superficie de surface de plancher, ce qui correspond à une situation plus réaliste.

La liste des emplacements réservés est révisée pour tenir compte des réalisations déjà effectuées et de l'abandon d'autres projets.

## 8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS

Dans son mémoire en réponse du 7 juin<sup>14</sup>, la commune apporte de nombreux éléments de réponse aux observations et commentaires : chaque observation du public a été répondue individuellement (avec des répétitions en cas d'observations de même nature) ainsi qu'aux commentaires du commissaire enquêteur.

Il est appréciable que la commune apporte une réponse complète à chacun des points soulevés par le public.

Pour certains d'entre eux, la commune choisit de retenir des propositions faites ou d'amender le projet de modification du PLU. C'est le cas des observations repérées dans le tableau de l'annexe 1 : PPA01, PR07, PR09, PPA11, PCo16, PR22, PR23, PR26.

Sur deux points soulevés fréquemment, la commune apporte une réponse de principe peu argumentée voire doctrinale ; il s'agit :

- ✓ Des demandes de modification des limites de zonage : « Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme ». Cette réponse de pure forme (s'appuyant sur le mode de procédure choisie pour l'évolution du PLU) aurait dû se référer à la politique communale de limitation des extensions de l'urbanisation du village.
- ✓ Des contestations de création de secteurs verts protégés : « Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains ». La justification de ces protections aurait dû être étayée par un inventaire (bilan écologique illustré) mis à disposition du public dans le rapport de présentation du dossier de modification ou par référence à celui du PLU initial de 2018.

Les positions prises par la commune pour justifier chacune des réponses aux observations sont fondées sur la vision politique élaborée depuis des années pour le développement harmonieux de la ville, dans le respect du cadre de vie choisi par ses habitants. Mais cette vision, conforme aux grandes lignes du PADD, n'est pas clairement rappelée dans les attendus du rapport de présentation.

<sup>14</sup> Cf. annexe A1



## **B. ANNEXES ET PIECES JOINTES**

### **ANNEXES**

A1 : Synthèse des observations du public et Mémoire en réponse de la commune

A2 : Nouvelle rédaction de la protection du patrimoine bâti

A3 : Bilan succinct des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU

### **PIECES JOINTES**

PJ1 : Arrêté municipal du 07 mars 2022

PJ2 : Certificat d'affichage

PJ3 : avis d'enquête

PJ4 : Procès-verbal de remise des observations

PJ5 : Copie du site internet de la mairie

PJ6 : Copie du bulletin municipal

**ANNEXE A1**

**OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DE PLU**

**DE FORGES LES BAINS**

**PORTÉES AU REGISTRE PAR LE PUBLIC, ÉMANANT DES ORGANISMES AUTORISÉS**

**ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Codage observations :

- PPA remarques des PPA
- PR = portées par le public sur le registre en mairie (manuscrit ou courrier)
- PRé= observations reçues au registre électronique
- PCo = observations reçues via courriel

| Observations   | Date       | Nom & adresse  |
|--|------------|--|
| <b>N°PPA 01</b>  | 29/03/2022 | Mme Giobellina , présidente<br>Union des Amis du Parc<br>DAMPIERRE EN YVELINES |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emet un commentaire globalement favorable au projet de modification du PLU qui « permettra de renforcer la protection patrimoniale et environnementale de la commune et de mieux répondre aux objectifs de la loi « Climat et Résilience ».</li> <li>- Propose de renforcer la protection des cours d'eau en complétant le règlement par « <i>Toute construction, remblai ou clôture en dur sont interdits en deçà de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau</i> »</li> <li>- Cas particulier de l'OAP résidence hôtelière :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>● le projet se situe sur un axe important de ruissellements ; la partie basse mériterait d'être préservée de toute construction pour accueillir un aménagement destiné à recueillir les eaux pluviales et de ruissellement</li> <li>● Règles de hauteur : pour garantir l'insertion paysagère de ce complexe, la hauteur des constructions ne devrait pas dépasser 8 mètres au faitage (R+1) et celle de l'acrotère des toitures terrasses limitées à 7 mètres.</li> </ul> </li> </ul>   |            |  |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propose de renforcer la protection des cours d'eau en complétant le règlement par « <i>Toute construction, remblai ou clôture en dur sont interdits en deçà de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau</i> »                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Cette proposition est retenue et sera ajoutée au dossier approbation en accord avec le syndicat de l'Orge (entretien des berges).</li> </ul> </li> <li>- Cas particulier de l'OAP résidence hôtelière :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>● le projet se situe sur un axe important de ruissellements ; la partie basse mériterait d'être préservée de toute construction pour accueillir un aménagement destiné à recueillir les eaux pluviales et de ruissellement</li> </ul> </li> </ul> <p>Règles de hauteur : pour garantir l'insertion paysagère de ce complexe, la hauteur des constructions ne devrait pas dépasser 8 mètres au faitage (R+1) et celle de l'acrotère des toitures terrasses limitées à 7 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Ce secteur n'a pas été retenu parmi les points de la modification du PLU.</li> </ul> |            |  |

| Observations                       | Date       | Nom & adresse                                    |
|------------------------------------|------------|--|
| <b>N°PPA 02</b>                    | 24/03/2022 | PNR de la Haute Vallée de<br>Chevreuse CHEVREUSE |
| <b>Synthèse de l'observation :</b> |            |  |



## Modification du PLU de Forges les Bains

- Patrimoine bâti : il serait pertinent de compléter le repérage du PLU de 2018 en ajoutant les éléments suivants :

- Ferme 51 rue de Vaux
- Maisons rurales 53-55-57 rue de Vaux
- Ferme 32 rue d'Adélaïau
- Maisons rurales 17 rue des Grands Prés

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

→ Ces 4 éléments patrimoniaux figurent déjà dans le projet de modification soumis à enquête publique.

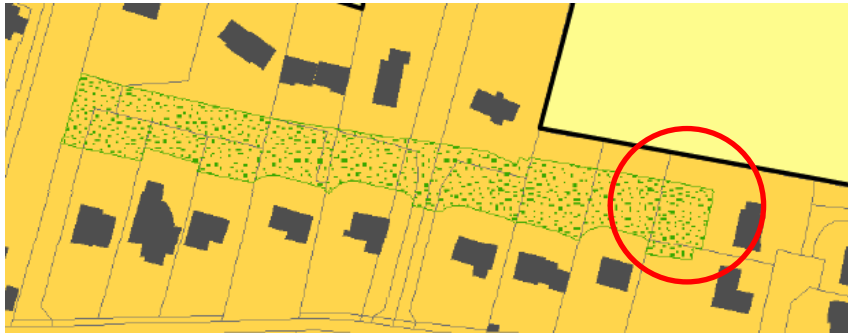
| Observations   | Date       | Nom & adresse                    |
|--|------------|----------------------------------|
| <b>N°PRé03</b>   | 08/04/2022 | Mr J-Y COTTY<br>FORGES LES BAINS |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>Sauf erreur de ma part, le dossier d'enquête est introuvable sur le site, bien qu'annoncé sur l'arrêté. Le public aura des difficultés à trouver le lien et donc à être pleinement informé de la proposition de modification, sauf à se rendre en mairie.</p>  |            |                                  |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/>→ Conforme à la réponse du commissaire enquêteur.</p>  |            |                                  |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> à la date de l'observation portée au registre, plusieurs centaines de visiteurs ont pu consulter donc télécharger plusieurs dizaines d'exemplaires de chacun des documents disponibles au dossier consultable en ligne. La société Préambules, gestionnaire du site « Registre Dématérialisé » a apporté le 11 avril une modification facilitant l'accès aux documents.</p> |            |                                  |

| Observations   | Date       | Nom & adresse  |
|--|------------|--|
| <b>N°PCo04</b>   | 08/04/2022 | Mme Marguerite LUST ( Agence<br><i>INSIDE Immobilier</i> ) pour Mme<br>DOMINGOS FORGES les BAINS |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>Je suis venue à la rencontre du commissaire enquêteur le 4.04.22, en représentation de la propriétaire du 14bis Impasse de la Biche Frette, Mme DOMINGOS.<br/>Le jardin de cette propriété, cadastré ZE 151, 152, 153, 154, 155, 156, 1007 et 1058 est répertorié dans. Le plan de zonage en zone A, or il ne s'agit pas de surfaces agricoles.<br/>Mme DOMINGOS demande que le zonage concernant ses parcelles soit modifié et soit rattaché à la zone UBb.</p> |            |  |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/>→ Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d'une révision du PLU.</p>   |            |  |

| Observations  | Date       | Nom & adresse       |
|---|------------|---------------------|
| <b>N°PRé 05</b>   | 14/04/2022 | Mr Philippe BOUTIER |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>Je conteste la définition de l'ilot cœur de ville sur ma parcelle cadastrale n°614. Deux cyprès de plus de 16m de haut ont en effet dû être abattus car ils menaçaient des constructions voisines</p> |            |                     |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b></p>   |            |                     |

## Modification du PLU de Forges les Bains

- L'identification de cœurs d'îlot s'applique à des ensembles non bâtis et paysagers non nécessairement arborés mais qui participent aux continuités écologiques et de biodiversité ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.



| Observations  | Date       | Nom & adresse                       |
|---|------------|-------------------------------------|
| N°PCo06   | 13/04/2022 | Amélie TAUGOURDEAU & Laurent MARXER |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b></p> <p>Je sollicite votre bienveillante attention pour l'examen de notre souhait de projet d'extension.</p> <p>Cela fait bientôt 4 ans que nous nous sommes installés sur forges les bains au 2 rue de la Rombarde. Nous avons acheté une maison de 1967 qui a été divisée en 2 parcelles avec une mitoyenneté en fond de parcelle. Notre maison fait 90 m<sup>2</sup> en R+1 sans garage avec 2 chambres à l'étage sur un terrain de 550m<sup>2</sup> en zone UBa. Lors de l'achat de notre maison nous avons regardé le PLU qui nous donnait la possibilité à l'avenir de réaliser une extension en prolongation de notre maison.</p> <p>Nous allons accueillir bientôt notre 2eme enfant et maintenant que nous avons les fonds nécessaires nous souhaitons réaliser notre extension avec un étage pour de nouvelles chambres pour nos enfants et un garage en RDC. Cependant nous avons appris que le PLU allait être modifié et nous nous retrouvons maintenant dans l'incapacité de réaliser notre projet initial (alors qu'il n'y a pas de vu direct de la part de nos voisins et c'est en prolongation de notre maison existante) selon les nouveaux articles mentionnés :</p> <p>Les nouveaux articles en uba :</p> <p>Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres 5 mètres au faîtage, à 3 mètres en cas de toiture terrasse.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.</li><li>• La longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres.</li></ul> <p>Vous trouverez en pièce jointe un croquis de notre maison actuelle, un plan de la maison avec notre projet initial en R+1 et enfin une adaptation d'un plan de la maison uniquement en RDC de profondeur 6,50 m au lieu des 4m du PLU si toutefois le R+1 n'est pas envisageable.</p> <p>Au vu de la situation particulière où se trouve notre bien immobilier serait-il possible d'ajouter une clause afin de pouvoir mener à bien notre projet et qui concernerait les maisons mitoyennes et non les constructions en général.</p> |            |                                     |



d'optimiser une parcelle, tout en conservant une fonctionnalité, en permettant le passage dans le jardin par les côtés de la maison. Il s'agit de la composition urbaine de la quasi-totalité des unités foncières existantes à ce jour dans les zones résidentielles. Il est donc souhaité conserver cette caractéristique, qui fait la qualité paysagère des zones résidentielle du village. Les marges de retrait sont inchangées.

Une dérogation est introduite au règlement, pour les constructions suffisamment basses et pas trop volumineuses, qui peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales. C'est le cas notamment pour un garage ou une extension horizontale qui ne présenterait pas d'étage ou de vue sur les jardins voisins et dont l'impact paysager serait donc limité.

Cette règle offre des possibilités d'extension pour ce projet.

| Observations | Date       | Nom & adresse |
|--------------|------------|---------------|
| N°PR07       | 06/04/2022 | Mme BARDOU    |

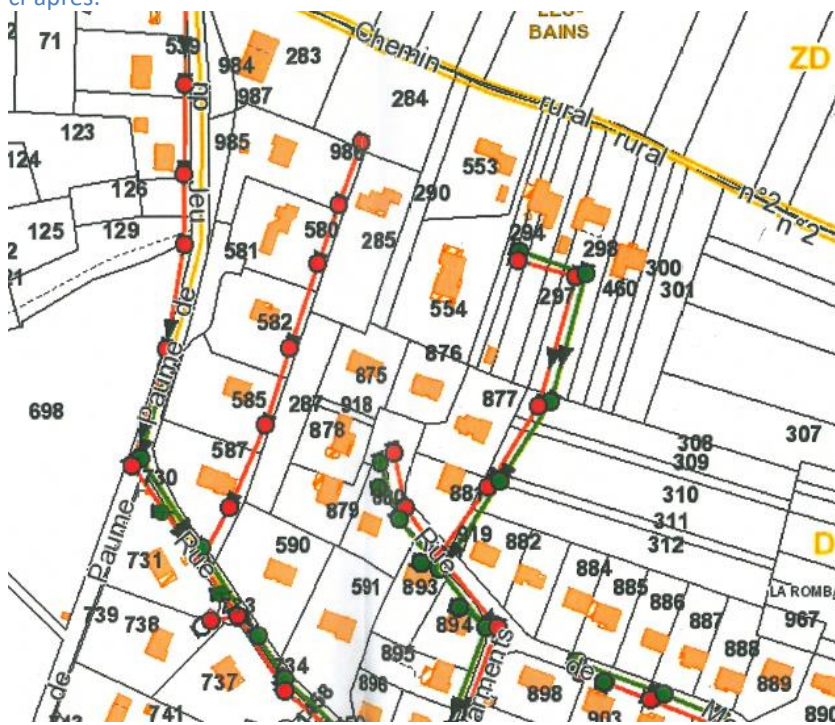
**Synthèse de l'observation :**

L'emplacement n°8 (accès réseau d'assainissement) doit être décalé sur les fonds des parcelles en UBc, longeant la rue du Jeu de Paume (réseau eaux usées)

Cœur d'ilot : préciser ou différencier les terrains nus et les terrains bâtis par rapport aux droits à construire

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- L'emplacement réservé n°8 sera décalé afin de rectifier cette erreur matérielle conformément au plan ci-après.



- Des cœurs d'ilots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.

## Modification du PLU de Forges les Bains

| Observations   | Date       | Nom & adresse             |
|--|------------|---------------------------|
| <b>N°PR08</b>  | 13/04/2022 | Mme Anne-Marie BOSCHINGER |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>           PLU barbecue contre un mur<br/>           Aucune législation ni réglementation ne régit la distance entre un barbecue et le voisinage ; le PLU de communes prévoit généralement une séparation minimale de 3 mètres entre l'appareil et la limite séparative de la propriété.<br/>           Si possible, prévoir au PLU un arrêté :<br/>           - 6 mètres minimum de porte d'entrée, fenêtre et portes-fenêtres<br/>           Réglementation : 1° nuisances : odeurs, fumée (horaires, jours)<br/>                                     2° nuisances sonores (horaires, jours)<br/>           Respect du voisinage</p> |            |                           |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Conforme à la réponse du commissaire enquêteur.</a></p>   |            |                           |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> le PLU ne prévoit pas de réglementer l'implantation de barbecues non plus que les nuisances qu'ils génèrent ; ce problème est du ressort d'un arrêté municipal (voire préfectoral) traitant des relations de voisinage.</p>   |            |                           |

| Observations   | Date       | Nom & adresse   |
|--|------------|---|
| <b>N°PR09</b>  | 10/04/2022 | Mme Danièle ANDREO-HULOT<br>présidente APRA (Association pour la<br>Préservation de la Ruralité<br>d'Ardillières) |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>           L'ensemble des modifications présentées convient parfaitement à notre association, notamment :<br/>           - La réhabilitation des anciennes constructions au lieu de la création de nouveaux logements ;<br/>           - Les nouvelles dispositions concernant les limites séparatives et emprises au sol des nouvelles constructions ;<br/>           - Les retraits des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau<br/>           Quelques réserves cependant doivent être faites que nous présentons ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une erreur de localité est à signaler pour la propriété de Mme Proffit, 11 impasse Chantereine qu'il convient de situer à Ardillières et non pas à Chardonnet (page 28 de la partie « inventaire du patrimoine)</li> <li>2. La contrainte sur l'éolien nous paraît très insuffisante : il conviendrait d'aligner les obligations de l'éolien sur celles du bâti (hauteur, emprise au sol y compris fondations et haubanage, limites de propriété, contraintes esthétique...). Il est indispensable d'y ajouter une prise en compte des nuisances spécifiques de ce type d'installations. Elles sont en effet susceptibles d'entraîner des préjudices très importants pour le voisinage (environnement invivable, dépréciation des biens...) et aussi des incohérences avec le cadre réglementaire du Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dont la commune est membre.</li> <li>3. Nous signalons une nouvelle fois que la maison du 6 rue de la Pommeraie de Mr &amp; Mme Chanourdie ne figure pas sur les plans du cadastre.</li> </ol> |            |   |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <a href="#">Cette erreur sera corrigée</a></li> <li>2. <a href="#">Le schéma régional éolien ne prévoit pas d'implantation sur la commune de Forges-les-Bains.</a></li> <li>3. <a href="#">Le document graphique est basé sur le cadastre le plus récent (en cours d'actualisation). Cette erreur est indépendante de la commune et ne peut être corrigée que par les services du cadastre (DGFIP).</a></li> </ol>   |            |   |

| Observations  | Date       | Nom & adresse          |
|---|------------|------------------------|
| <b>N°PR10</b>   | 08/04/2022 | Mme Christiane JULLIEN |
| <p><b>Synthèse de l'observation</b><br/>           L'espace de consultation est un peu restreint ; la présentation un peu minimale et le registre des observations pour le commissaire enquêteur n'est pas présent avec les documents à disposition</p> |            |                        |



## Modification du PLU de Forges les Bains

Merci de prendre en considération les remarques des personnes encore de l'ancien monde du papier, même si je suis consciente des avantages considérables du nouveau mode de communication.

### Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le dossier enquête publique est mis à disposition conformément au Code de l'environnement.

| Observations   | Date       | Nom & adresse      |
|--|------------|--------------------|
| N°PPA11  | 14/04/2022 | SYNDICAT DE L'ORGE |
| <b>Synthèse de l'observation :</b><br><u>Modifications des définitions du règlement :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Définition de l'espace vert de pleine terre : il serait judicieux de distinguer les espaces de pleine terre et les espaces perméables</li><li>- Une nuance pourrait être apportée concernant les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales (certains ouvrages à ciel ouvert comme les jardins de pluie ou les noues végétalisées peuvent être comptabilisés en espace de pleine terre, ce qui n'est pas le cas de tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales)</li><li>- Existence d'une zone Ah correspondant au cœur des hameaux de Bois d'Ardeau, Malassis, Chardonnet et Ardillières ; le syndicat incite à la création de <u>zones indicées « h »</u> pour les zones concernés par des <u>zones humides</u></li></ul> <u>Modifications des dispositions du règlement :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification des emprises au sol : en zone UAa, est liée à la superficie de la parcelle concernée ; il serait judicieux d'illustrer le cas des divisions foncières ;</li><li>- Préciser la définition du traitement végétalisé des espaces de stationnement ainsi que la notion d'intégration dans l'environnement rural de la zone ;</li><li>- Interrogation quant à la possibilité de construire piscines et annexes dans les cœurs d'ilots et fonds de parcelles préservés ;</li><li>- Afin d'éviter des incohérences en cas de changement de réglementation et/ou de gestionnaire de réseau, il est conseillé de ne rappeler dans le règlement du PLU que les grands principes de gestion des eaux pluviales et d'indiquer que tout projet devra respecter le règlement d'assainissement annexé au PLU.</li></ul> <u>Modifications des OAP :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Ardillières</i> : préciser les règles en matière d'assainissement : le lot1 doit être raccordé au réseau EU public rue de Chantereine ; rappeler la gestion des eaux pluviales en « zéro rejet » ;</li><li>- <i>Plants Babin</i> : la suppression de l'OAP vise à préserver cet espace de l'imperméabilisation ; cependant une importante zone reste ouverte à l'urbanisation</li></ul> |            |                    |
| <b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br><u>Modifications des définitions du règlement :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il n'est pas indispensable de distinguer espaces verts de pleine terre à espaces perméables. Au sens de la définition des espaces verts de pleine terre, l'objectif est à la fois la perméabilité des sols mais aussi un objectif de végétalisation répondant à des attentes en matière de paysage et de biodiversité. Définir des espaces uniquement perméables reviendrait à inciter les habitants à réaliser des allées et stationnement en gravillons ou béton poreux qui n'ont aucun intérêt écologique ou paysager. Cela contreviendrait aux objectifs portés par la présente modification du PLU.</li><li>- Les noues paysagères et « jardins de pluie » sont compris en tant qu'espaces verts de pleine terre.</li><li>- Le choix de protection des zones humides est un repérage sur le plan de zonage des secteurs concernés et une protection apportée par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cela s'inscrit dans le respect des objectifs du législateur que d'utiliser les outils du Code de l'urbanisme. L'indice « h » est une autre méthode répondant à des habitudes du syndicat, qui répond au même objectif, mais qui n'est nécessairement en pas prévu par le législateur.</li></ul>  |            |                    |

## Modification du PLU de Forges les Bains

### Modifications des dispositions du règlement :

- Il n'y a ni obligation ni intérêt d'illustrer le cas des divisions foncières, la règle étant suffisamment claire. L'illustration n'apportera rien de plus.
- Concernant la définition du traitement végétalisé des espaces de stationnement ainsi que la notion d'intégration dans l'environnement rural de la zone, il est proposé de tenir compte de l'avis du syndicat de l'Orge en précisant que le traitement peut être végétal et/ou perméable, par un dispositif de type Evergreen ou équivalent.
- Afin d'éviter des incohérences en cas de changement de réglementation et/ou de gestionnaire de réseau, il est conseillé de ne rappeler dans le règlement du PLU que les grands principes de gestion des eaux pluviales et d'indiquer que tout projet devra respecter le règlement d'assainissement annexé au PLU. La remarque est intégralement partagée et prise en compte.

| Observations   | Date       | Nom & adresse        |
|--|------------|----------------------|
| N°PRé12  | 04/05/2022 | Mme Virginia MOREIRA |
| <b>Synthèse de l'observation :</b><br>Je souhaite faire une demande de modification du statut de constructibilité de mon terrain cadastré n°127 en zone ZE. Celui-ci est depuis une dizaine d'année le jardin de la maison située en zone OE qui a pour adresse le 54 rue des plants à Forges-les-bains. Cette parcelle n° 127 est dans l'alignement des parcelles numérotées 930, 994 et 995 qui elles sont constructibles. Nous remarquons que la limite du constructible effectue un décroché pour laisser la parcelle n°127 non constructible. Ainsi, je me permets de demander l'alignement de la zone constructible avec les terrains avoisinants. |            |                      |



**Réponse du Maître d’Ouvrage :**

Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d’espaces naturels ou agricole conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l’urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d’une révision du PLU.

| Observations | Date       | Nom & adresse      |
|--------------|------------|--------------------|
| N°PCo13      | 04/05/2022 | Mme Florence SOYER |

**Synthèse de l’observation :**

Je fais ce courrier pour vous demander de rétablir une justice sur nos parcelles. (Bois d’Ardeau 20 rue de la Butte)

En effet comme vous pouvez le constater sur le dessin nos parcelles sont les seules avec deux autres petites à côté avec des constructions en zone verte sur toute la commune ! C’est flagrant. Nous ne pouvons rien faire alors que mes parents ont acheté ces terres constructibles il y a près de 45 ans, ont enlevés les arbres, construits une maison et un hangar, que nous avons hérité du hangar au décès de mon père et que j’ai racheté la maison au moyen d’un prêt conséquent. Sauf que depuis tout a été mis en zone forestière par la mairie sans en informer les propriétaires directement ! Cela profite à qui ou gêne qui !

Nous ne comprenons pas cette telle injustice. Pourquoi nos parcelles n’ont pas été intégrées à la zone UAH comme les autres ? Nos constructions datent depuis bien plus longtemps que d’autres à côté. Par ailleurs nos parcelles ne possèdent plus de bois depuis des décennies sauf quelques arbres comme dans de nombreuses demeures. Il est donc injustifié que nous ayons eu droit à ce traitement alors que les autres en lisières de bois ne l’aient pas été.

Nous demandons à ce que l’ensemble de nos parcelles du 20 rue de la butte soit rétablis à leur juste droit dans la zone UAH. C’est un appel du fonds du cœur au sens de l’équité, du respect de l’individu, de la moralité.



## Modification du PLU de Forges les Bains

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d'une révision du PLU.

| Observations | Date       | Nom & adresse                           |
|--------------|------------|---|
| N°PCo14      | 05/05/2022 | Mr Claude RICCHI & Mme Christine RICCHI |

### **Synthèse de l'observation :**

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°1 - arrêté n° 12/2022 du 07/03/2022 - du PLU de la commune de Forges-les-Bains, nous avons rencontré le 04 Avril 2022 le Commissaire Enquêteur à la mairie.

Le terrain situé Rue de la Princerie - Quartier l'Alouetterie - parcelles cadastrées H775 (819 m2) & H777 (2356 m2) – est la propriété en indivision de Messieurs Claude Ricchi et Jean Ricchi (décédé en Décembre 2021-succession en cours).

A ce jour, les parcelles sont répertoriées dans le plan de zonage en zone A - surface agricole – Et nous souhaiterions que le zonage soit modifié et rattaché à la zone UB afin de valoriser notre terrain.

En effet, ce terrain de 3175 m2 se situe dans un environnement construit et en développement (En Décembre 2020, la parcelle H964 au 36 Rue de la Princerie a été vendue)

Les accès à la voirie et les raccordements aux réseaux en eau potable et électricité sont à proximité (fibre au pied du terrain).

Jusqu'en 1988, une plantation de pommiers était exploitée. Depuis les années 1990, il n'y a plus d'arbres.

Un hangar de type « tunnel » en tôle, d'environ 45 m2, a été construit après autorisation obtenue le 21 Février 1978 - Une taxe foncière est donc dûment acquittée -

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d'une révision du PLU.

| Observations | Date       | Nom & adresse      |
|--------------|------------|--------------------|
| N°PRé15      | 07/05/2022 | Mr Yannick SELLIER |

### **Synthèse de l'observation :**

Les modifications envisagées au PLU vont avoir un impact particulièrement important en termes de droits à construire au regard de l'interdiction des constructions en limites séparatives dans certaines zones, de la diminution de l'emprise constructible, de l'augmentation des retraits imposés par rapport aux limites du terrain ou entre les constructions sur un même terrain, des protections de cœur d'îlots rendant certains terrains inconstructibles...

Il en résulte une inconstructibilité future d'un grand nombre de terrains de surface inférieure à 700, 800 voire 1000 m2 à Forges-les-Bains alors même que les autorités compétentes (L'Etat comme le Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse) prônent la densification de l'habitat dans le village pour faire face aux inéluctables évolutions démographiques à absorber sans pour autant continuer à étendre les zones constructibles ou à miter les zones naturelles au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.

A cet égard et même si le projet de modification n'intervient pas sur l'évolution du zonage proprement dit, le projet, qui limite fortement les droits à construire et donc la possibilité d'exploiter les fonds constructibles existants, semble contrevenir très directement à la Loi climat et résilience\* prévoyant que le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030 et que le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.

S'il semble, effectivement, raisonnable d'éviter trop de constructions nouvelles ou d'extensions des habitations actuelles sur de « petits » terrains de 200 ou 300 m<sup>2</sup> ou dans des zones ciblées avec un intérêt patrimonial identifié afin de préserver un cadre de vie harmonieux, force est de constater qu'il sera difficile, voire impossible, de conjuguer les objectifs nécessaires de croissance démographique et de « sanctuarisation » des zones naturelles, si les normes régissant l'occupation des sols dans les zones déjà bâties sont aussi drastiques.

Il faut viser un juste équilibre permettant un développement raisonné de Forges dans les zones à plus faible impact afin de pouvoir protéger les zones où l'impact serait plus pénalisant. Le risque est de se voir imposer, à un moment par une autorité extérieure à Forges, une densification arbitraire et sans considération pour les spécificités locales.

Par ailleurs, cela risque d'éloigner de Forges les primo-accédants, jeunes couples, enfants de familles Forgeoises, familles séparées... qui n'auront pas les moyens d'accéder aux rares terrains restants.

Une des conséquences serait un vieillissement de l'âge moyen de la population forgeoise, un possible accroissement du nombre de résidences inoccupées une partie de l'année, ce qui engendrerait un manque de dynamisme économique n'incitant pas à l'installation ou au maintien de commerces et de services de proximité, la fermeture de classes dans les écoles alors même que nos impôts financent des travaux d'extension...

En conclusion, il semble nécessaire d'assouplir certaines contraintes envisagées afin de permettre une urbanisation « raisonnable » rendant possible des constructions sur des tailles de terrain en phase avec les besoins actuels sur Forges et alentours, à savoir environ 500 – 600 m<sup>2</sup>, afin de conserver un village qui vit tout comme éviter une recrudescence de recours contre la commune, ce qui aurait pour conséquence directe des frais de procédure impactant les finances de la commune (et, en conséquence, nos impôts comme la capacité à investir dans les services publics utiles).

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Les objectifs fixés par le PADD et imposés par le SDRIF ont été respectés grâce à une forte croissance démographique ces dernières années. L'objectif porté par l'équipe municipale à travers la présente procédure est désormais d'assurer une évolution du territoire plus encadrée en respectant la nature en ville, et en limitant l'artificialisation des sols en lien avec les objectifs du PNR. Bien que le dispositif réglementaire ait été renforcé, il est toujours possible de construire sur des terrains d'une superficie « moyenne » de l'ordre 500 m<sup>2</sup>.

→ Sur la période 2015 – 2021, la commune a délivré des permis de construire permettant la construction de plus de 300 logements. L'objectif de construction est donc déjà largement atteint, d'où la nécessité de modifier les règles du PLU pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements et voiries communales.

→ La densification des zones urbanisées s'est effectuée de manière forte ces 5 dernières années. La modification du PLU permet de ralentir cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

Modification du PLU de Forges les Bains

| Observations   | Date       | Nom & adresse      |
|--|------------|--------------------|
| <b>N°PCo 16</b>  | 05/05/2022 | Mr Christian TASEI |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b></p> <p>Je voudrais évoquer le caractère constructible d'un terrain dans le cadre des règles d'urbanisme de la commune.</p> <p>Les parcelles dont vous me demandez les références cadastrales sont D157, D158, et D168 pour la maison à Ardillières. Lors de mon acquisition en 1986 ces parcelles étaient en zone constructible. J'ai envisagé de longue date une extension de mon logement. Si cette entreprise n'est pas d'actualité, je souhaiterais toutefois être informé. Je signale que mes parcelles 157, 158 sont partiellement en UAh et UBh2.</p> <p>-Par ailleurs le PLU de 2018 dans la partie "Rapport de présentation" composition générale et vocation, déterminait page 261 que : La zone UBh1 correspond aux parties pavillonnaires de faible densité des hameaux, précédemment classés en zone UB (ou UR). (et à la page la 264, la zone UBh2 correspond aux zones précédemment classées UR )</p> <p>Mes parcelles 157 et 158 précédemment classées en UB en suivant cette règle auraient été classées UBh1 . Il me semble que cette règle n'a pas été modifiée, elle me permettrait de réaliser une extension au-delà d'un alignement de 30 mètres comme c'est le cas en UHb1.</p> |            |                    |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b></p> <p>Le cœur d'îlot identifié sur le plan de zonage sera modifié afin de respecter un retrait de 10 mètres depuis les constructions existantes conformément à l'ensemble des cœurs d'îlots identifiés par la présente modification. Dans un logique d'équité par rapport à la méthodologie retenue pour identifier les cœurs d'îlots, cet ajustement est effectué afin de tenir compte de l'unité foncière de cette propriété établie sur plusieurs parcelles.</p>   |            |                    |

| Observations                              | Date       | Nom & adresse   |
|---|------------|---|
| <b>N°PRé17</b>                            | 06/05/2022 | Cabinet DUMAINE-MARTIN avocat de<br>Me Michèle LABORDE + Mme Claire<br>LABORDE-LEVY |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b></p> |            |   |

Il relève de l'indivision successorale diverses parcelles situées à 91470 Forges-les-Bains, au lieu-dit « Hameau d'Ardillières », cadastrées section D, n° 187, 188, 189, 190, 191, 192, 449 et 487.

Il est immédiatement observé que les parcelles n° 449 et 487 ne sont pas concernées par la modification projetée du PLU ; en revanche, celles-ci ont été gravement affectées, en leur valeur vénale (antérieurement constructibles, et évaluées à quelque 500.000 €, leur valeur est désormais symbolique), par leur classement en zone « N », du fait de la précédente révision du PLU, suivant délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2018, étant rappelé que la nullité de ce classement a été demandée par Maître LEBOSSÉ ès qualités, devant le Juge administratif, et que la procédure, à cet égard, demeure pendante devant la Cour administrative d'appel de Versailles.

Aujourd'hui, ce sont donc les parcelles restantes n° 187 à 192 (constituant le « lot n° 2 » sur le schéma figurant en page 8 des OAP, et p. 42 de l'exposé des motifs), situées en zone UBh2 (ce, depuis la révision du PLU arrêtée en 2018), qui se trouvent tout aussi gravement impactées par le nouveau projet, puisque :

- Aux termes du document intitulé « *modification du PLU – réunion de travail du 20 septembre 2021* », il est clairement indiqué que, sur ledit « lot 2 », il est envisagé de n'autoriser que la seule « *réhabilitation des constructions existantes (...) afin de préserver le parc (...)* »,
- Ces « préconisations » ont, semble-t-il, porté leurs fruits, puisque, en page 43 de l'exposé des motifs, il est notamment indiqué : « *sur le lot n° 2, la création d'un lotissement dans le parc du château n'est plus portée comme un objectif. La municipalité souhaite préserver l'intérêt architectural et surtout paysager de l'ensemble du parc du château, et éviter une densité de logement trop importante dans un hameau, éloigné des commerces / services du cœur du village. C'est pourquoi l'OAP évolue, et la protection du parc est complétée de manière prescriptive sur le plan de zonage. Les constructions annexes au château, tout comme le château en lui-même peuvent néanmoins être restaurés et permettre d'accueillir du logement* ».

Toutes réserves (à tout le moins...) étant ici faites sur la réalité de « *l'intérêt architectural* » des constructions implantées sur le terrain précité (le « *château d'Ardillières* » n'étant ni classé, ni inscrit au titre des Monuments Historiques, et pas davantage les autres constructions), le prétendu « *intérêt paysager* », qui s'attacherait à la « *protection (...) de l'ensemble du parc du château* », et qui serait mis à mal par la réalisation de nouvelles constructions sur le terrain considéré ne saurait retenir l'attention.

En effet, il résulte des photographies figurant dans la « *fiche patrimoine bâti* », consacré au « *château d'Ardillières* » (23<sup>ème</sup> fiche), que le « *parc du château* » est totalement invisible depuis l'extérieur, en particulier depuis la voie publique (la rue de Chantereine), du fait de la présence de nombreux arbres, qui obstruent complètement la vue sur ledit parc.... Le « *château* » lui-même n'est visible que de manière très partielle, à en juger par lesdites photographies.

Si bien que le « *parc du château* » n'offre, en réalité, de « *paysage* » visible, qu'une épaisse rangée d'arbres qui enserre de tous côtés ledit « *parc* ».... paysage que ne viendraient nullement altérer de nouvelles constructions, en nombre nécessairement limité, au vu des contraintes prévues, à cet égard, en zone UBh2.

En outre, la considération suivant laquelle il faudrait « *éviter une densité de logements trop importante dans un hameau, éloigné des commerces / services du cœur du village* » apparaît totalement dénuée de pertinence, puisque :

- Le Hameau d'Ardillières est situé à quelque 1,5 km seulement du centre du bourg de Forges-les-Bains, et également à 1,5 km du centre de Briis-sous-Forges (2 mn en voiture, 5 mn en vélo)....
- Le rapport de présentation de la précédente révision du PLU (sur ce point non concerné par la présente modification) mentionne (p. 252) la construction de 20 futurs logements : 10 en zone UBh1, et 10 en zone UBh2 (cas des parcelles qui nous occupent) ; or, la seule autre zone UBh2 du Hameau d'Ardillières ne peut, à l'évidence, supporter à elle seule 10 constructions nouvelles, sauf à entraîner sur le secteur considéré une concentration par ailleurs manifestement incompatible avec les contraintes de construction et la densité autorisée en zone UBh2 (tant suivant les nouvelles règles issues de la modification, que celles existant en l'état)....



Au regard de ce qui précède, le projet qui consiste à interdire toute construction nouvelle sur les parcelles relevant de l'indivision LABORDE :

- N'a aucune pertinence au regard de ses objectifs affichés (protection de « l'intérêt architectural » et de « l'intérêt paysager »),
- N'a aucune cohérence au regard des objectifs de développement de constructions nouvelles dans le Hameau d'Ardillières affirmés par ailleurs, et non démentis par le projet de modification du PLU.

Cela est si vrai que, ainsi qu'il figure dans l'exposé des motifs du projet (p. 43), il était projeté, par la municipalité, en l'état du PLU révisé en 2018, d'établir un « lotissement dans le parc du château » (c'est le projet qui était porté par la société EMERGENCE, ainsi qu'il sera illustré dans un instant) ; et, à cette époque, on ne peut suspecter la Mairie d'avoir alors envisagé de porter atteinte, de ce fait, à « l'intérêt architectural » (affirmé dès 2014, si l'on en croit la « fiche patrimoine bâti » afférente, déjà citée), non plus qu'à « l'intérêt paysager »....

Enfin, au regard de **la nécessaire prise en considération des intérêts de l'indivision LABORDE**, dans le cadre de la conciliation bien comprise entre les intérêts privés et l'intérêt général, il faut souligner que la modification envisagée porte une **atteinte manifestement disproportionnée au droit de propriété des indivisaires**.

En effet, dans la configuration antérieure au projet de modification du PLU (en l'état du PLU révisé en 2018), la tenure constituée par les parcelles D. 187 à 192 était valorisée à hauteur de **800.000 €** net vendeur, ainsi qu'il ressort de l'offre d'acquisition dudit ensemble immobilier émise par la société EMERGENCE, à la date du 31 mai 2021 (**document n° 3**) ; aujourd'hui, si le projet de modification devait être adopté, cette valorisation ne s'établirait plus qu'à hauteur de **330.000 €**, aux termes d'une nouvelle offre reçue, à la date du 15 avril 2022 (**document n° 4**), en considération dudit projet....

Au total, si l'on ajoute le présent projet, qui se traduira par une perte de valorisation des biens relevant de l'indivision de l'ordre de 500.000 €, au classement, lors de la révision du PLU en 2018, des parcelles 448 et 487, naguère constructibles (alors valorisées à quelque 500.000 €) en zone N (valorisation proche de zéro....), la perte pour l'indivision LABORDE s'établit à environ **1.000.000 €**....

La totalité des parcelles appartenant à l'indivision LABORDE, susceptibles d'une valorisation significative, dans le Hameau d'Ardillières, est donc gravement affectée, et il est difficile de se défaire de l'idée que l'indivision LABORDE est « ciblée », d'une manière ou d'une autre, par ces projets successifs de révision / modification du PLU, et ce, pour des motifs qui ne sauraient procéder de l'intérêt général.

Il a déjà été constaté, à cet égard, lors de l'enquête publique afférente à la révision du PLU, en 2018, une hostilité particulière à l'égard de l'indivision LABORDE, par le fait, notamment, de l'activisme de certains collectifs (spécialement « APRA 91 »), qui bénéficient, manifestement, d'une « certaine » complaisance de la part de la Mairie....

Maître LEBOSSÉ à qualités ne peut donc **qu'exprimer un avis profondément défavorable aux modifications envisagées**, en ce qui concerne les parcelles D. 187 à 192 ; elle ne peut que demander à ce que **ce projet soit modifié, pour tenir compte de ses observations, dans les termes de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme** (sachant qu'une telle modification n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet, s'agissant ici d'une « mise à jour (...) ponctuelle » de l'OAP Les Ardillières), **pour retrouver, à tout le moins, les possibilités de construction existant abstraction faite dudit projet de modification.**

Cela suppose également que les règles de construction en zone UBh2 (du moins pour les parcelles considérées), telles qu'elles existent actuellement (et qui ont été prises en compte par la société EMERGENCE dans le cadre de son offre précitée du 31 mai 2021 : cf. **document n° 3**), ne soient pas modifiées, ce qui est aussi demandé par Maître LEBOSSÉ à qualités.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.

Par ailleurs, une logique de protection patrimoniale s'applique sur cette propriété afin de ne pas dénaturer le parc paysager historique de cette propriété.

Des possibilités de réhabilitation des bâtiments existants sont autorisées.

| Observations   | Date       | Nom & adresse   |
|--|------------|-----------------|
| N°PR18   | 21/04/2022 | Mr Yves DESSAUX |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b></p> <p><i>Information du processus de révision :</i> annoncé en conseil municipal et dans le journal communal mais les moyens de communication papier ont quasiment disparu, remplacé par Facebook et une application téléphonique non accessible à certaines parties de la population ; la réunion publique d'information n'a pas fourni tous les éléments du processus, mais seulement des considérations globales (manquaient les plans de zonage) ; cette révision a été annoncée sur le site Web de la commune mais les documents techniques étaient difficiles d'accès</p> <p><i>Les objectifs de la révision et ses conséquences :</i> limiter les possibilités de division des terrains et préserver les parcelles de grandes dimensions ; le processus affectera le coût du foncier de façon sensible et aura pour conséquence de limiter l'accession à la propriété de nouveaux acquéreurs (primo-accédants) et par conséquent un effet sur la mixité sociale.</p> |            |                 |

## Modification du PLU de Forges les Bains

La démarche motivant la révision du PLU de Forges est orthogonale aux dispositions du SDRIF qui prévoit l'arrêt de la consommation des terres à vocation agricole ou forestière : le projet conduit à une limitation de la densification des centres urbains, seule approche possible et raisonnable en termes de développements futurs.

La commune prévoyait de ne plus autoriser les constructions « à touche-touche » dans le cœur urbain ; cette disposition est aberrante car elle interdit de fait l'établissement d'une « centralité » dans la commune ; elle installe donc de façon pérenne un état de village-rue qui nuit au développement des activités commerciales.

### Sur les dispositions techniques

Modification de la définition d'espace végétalisé : l'une des justifications de cette modification est « d'infiltrer les eaux pluviales donc éviter les inondations par ruissellement » ; cette affirmation ne tient pas car les inondations dont la commune a été victime sont liées non pas à l'imperméabilisation des sols mais à pour origine des secteurs agricoles non bâtis et liées aux dénivelés importants dans certains secteurs de la commune ; la modification proposée ne changera en rien le risque de ruissellement ;

Modification de la règle d'emprise au sol : il sera très difficile avec les coefficients proposés de construire la centralité nécessaire à la recreation d'un cœur de ville ; cette disposition est justifiée par la nécessité de conserver l'état du bâti existant

Modification des règles de hauteur : les nouvelles règles de hauteur à l'égout doivent être réexaminées car pourraient ne pas permettre une construction en R+1+C en UA ; idem pour la limitation à 7 mètres pour les toits terrasse en zone UB

L'interdiction des toits terrasse est une aberration car cette solution est pertinente en termes d'isolation thermique pour les constructions à très basse consommation.

Intégration des normes réglementaires du Syndicat de l'Orge : le PLU en vigueur proposait de retenir à la parcelle un cumul de 60mm sur 2 heures soit 30 mm/h, soit une occurrence cinquantennale ; la nouvelle version propose de retenir une occurrence vingtennale, ce qui est moins disant, d'autant que les occurrences vingtennales d'aujourd'hui pourraient devenir décennales dans les années à venir...

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Les objectifs fixés par le PADD et imposés par le SDRIF ont été respectés grâce à une forte croissance démographique ces dernières années. L'objectif porté par l'équipe municipale à travers la présente procédure est désormais d'assurer une évolution du territoire plus encadrée en respectant la nature en ville, et en limitant l'artificialisation des sols en lien avec les objectifs du PNR.

→ Sur la période 2015 – 2021, la commune a délivré des permis de construire permettant la construction de plus de 300 logements. L'objectif de construction est donc déjà largement atteint, d'où la nécessité de modifier les règles du PLU pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements et voiries communales.

→ La densification des zones urbanisées s'est effectuée de manière forte ces 5 dernières années. La modification du PLU permet de ralentir cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

| Observations  | Date       | Nom & adresse |
|---|------------|---------------|
| N°PR19  | 29/04/2022 | ILLISIBLE     |
| <b>Synthèse de l'observation :</b><br>Concerné par le point « cœur d'ilot et fond de parcelle à préserver » : le dossier 4.3 qui doit donner des précisions sur ces dispositions n'est pas présent dans l'ensemble des documents présentés : nous souhaitons avoir des précisions sur les motivations concernant cette décision et les conséquences pour la gestion des espaces dont nous sommes propriétaires. |            |               |




|   |
|---|
| <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Les justifications de cette identification sont mentionnées dans le rapport de présentation.</a></p> |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p>  |

| Observations  | Date       | Nom & adresse          |
|---|------------|------------------------|
| <b>N°PR20</b>   | 02/05/2022 | Mme Christiane JULLIEN |
| <p><b>Synthèse de l’observation :</b><br/>                     L’ensemble des modifications présentées convient parfaitement à l’association.<br/> <u>Inondations</u> : lors de fortes pluies, le hameau est traversé par un ruisseau (voire un torrent d’eau) menaçant d’emporter les voitures ; l’eau provient du champ côté « Longs Réages » qui borde le CR n°1 ; il serait pertinent de créer une vraie noue permanente et prévenir le débordement par un vrai talus ;<br/> <u>OAP Ardillières</u> : lot 1 n’est pas « réalisé » toute la partie ouest (dépendances, bâtiments des anciens panneaux solaires toujours en état d’abandon ; rien n’est prévu concernant le traitement des éléments pollués, la structuration végétale (écran végétal) par rapport aux parcelles voisines, à la rue, à la qualité paysagère<br/>                     La répartition cœur d’îlot, fond de parcelles, haie bocagère semble avoir omis certaines parcelles du hameau<br/>                     Lavoir : sa protection patrimoniale pourrait être visuelle (écran végétale autour du parking en bord de Prédecelle...<br/> <u>Indivision Laborde</u> : (château d’Ardillières) l’ensemble de la propriété contribue à la préservation de la diversité du fait de la présence d’une haie d’aubépine qui l’entoure ; ce qui interroge sur la présence d’une « haie bocagère » imposée juste derrière la maison pour faire écran<br/>                     La parcelle 449-487 déclassée pour assurer la côté boisé / champêtre du hameau et devrait absorber une crue du Petit Muce ; le déclassement conduit à déclarer possible 5 nouveaux logements individuels sur le lot 2 de l’OAP...</p> |            |                        |
| <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Cette observation n’appelle pas d’ajustement réglementaire du PLU.</a></p>   |            |                        |

| Observations  | Date       | Nom & adresse         |
|---|------------|-----------------------|
| <b>N°PR 21</b>  | 04/05/2022 | Consort SOYER/ZIMNIAK |
| <p><b>Synthèse de l’observation :</b><br/>                     Nos parcelles (20 rue de la Butte Bois d’Ardeau) sont les seules avec deux autres petites à côté avec des constructions en zone verte sur toute la commune ; nous ne pouvons rien faire alors que mes parents ont aménagé le terrain acheté constructible, implanté maison et hangar ; depuis tout a été mis en zone forestière sans information préalable ; pourquoi nos parcelles n’ont-elles pas été intégrées à la zone UAh comme les autres ?<br/>                     Nous demandons de rétablir un zonage UAh pour nos parcelles.</p> |            |                       |
| <p><b>Réponse du Maître d’Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d’espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l’urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d’une révision du PLU.</a></p>   |            |                       |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> la demande est compréhensible ; compte tenu de la nature construite de la parcelle et de la présence de nombreux arbres que les propriétaires ne semblent pas vouloir abattre, il serait possible de reclasser en UAh et imposer une protection au titre du L151-23</p>  |            |                       |

| Observations | Date | Nom & adresse |
|--------------|------|---------------|
|--------------|------|---------------|

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| N°PR 22  | 05/05/2022 | Mr Thierry VANDOORN |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/> propriétaire de la parcelle n° 456 rue de Launay sur laquelle il y a un hangar agricole ; je constate que le PNR le considère comme ayant des intérêts environnementaux et au patrimoine agricole. J'attire l'attention sur l'état de ce bâtiment vétuste et dangereux, qui n'est plus utilisé pour stocker paille ou matériel agricole. Mon intention est de la faire démolir prochainement.</p> |            |                     |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> Le classement du patrimoine est erroné.</p>    |            |                     |

| Observations   | Date       | Nom & adresse    |
|--|------------|------------------|
| N°PR 23  | 07/05/2022 | Mr Joseph CICHON |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/> OAP Ardillières : notre bâtiment est situé dans la zone bleue « parking / stationnement » du schéma figurant en page 7 du document OAP<br/> Je demande à rectifier l'erreur pour les parcelles 1160,1166,1163,1157,1168,1169,1170,1167 qui supportent un bâtiment pour lequel nous avons un projet de réhabilitation et une étude en cours avec notre architecte.</p> |            |                  |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> → L'orientation portant sur l'identification d'une aire de stationnement sur ces parcelles sera supprimée, afin de pallier à une erreur matérielle. Les espaces de stationnement étant déjà réalisés le long de la voirie.</p>  |            |                  |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> sur le plan de zonage, le bâtiment se situe en UBh1, limite de UI</p>   |            |                  |

| Observations  | Date       | Nom & adresse     |
|---|------------|-------------------|
| N°PR 24   | 07/05/2022 | Mr Philippe HENRY |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/> propriétaire à Chardonnet des parcelles B0947et ZC0072 qui sont attenantes, je demande que la B0947 soit classée en zone UBh1et ne soit pas incluse dans la trame verte</p>  |            |                   |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> → Une procédure de modification ne peut entrainer la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d'une révision du PLU.</p> |            |                   |

Modification du PLU de Forges les Bains

| Observations | Date       | Nom & adresse                                 |
|--------------|------------|---|
| N°PR 25      | 07/05/2022 | Mr Dimitri CANTINOL & Mme Marie-Laure GERMANN |

**Synthèse de l'observation :**

propriétaire d'une maison au 52bis rue du Dr Babin, parcelles 259 & 285, nous souhaitons avoir la possibilité de reculer la limite de la zone N et donc l'extension de la zone cœur d'îlot, ce qui permettrait d'implanter sur notre terrain des équipements d'entretien de jardin ( abri de jardin <5 m<sup>2</sup>, serre,..) ; sur le recul demandé, il n'y a aucun arbre, uniquement de la pelouse.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- Une procédure de modification ne peut entraîner la réduction d'espaces naturels ou agricoles conformément aux articles L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce cas particulier pourra être étudié lors d'une révision du PLU.
- Toutefois, au sein des cœurs d'îlots et fonds de parcelles repérés sur le plan de zonage, il est autorisé les constructions annexes dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

| Observations | Date       | Nom & adresse       |
|--------------|------------|---------------------|
| N°PR 26      | 07/05/2022 | Mme Danielle LEPENT |

**Synthèse de l'observation :**

Propriétaire du terrain situé cadastre section D284 chemin de Chat Même de 2560 m<sup>2</sup>, demandons le maintien total de la constructibilité et la suppression des contraintes compte tenu de l'incohérence de la situation ; le terrain étant enclavé dans une zone d'urbanisation et étant constructible depuis longtemps rien ne justifiant le recours fait par des voisins qui bloquent toute possibilité depuis 2020.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

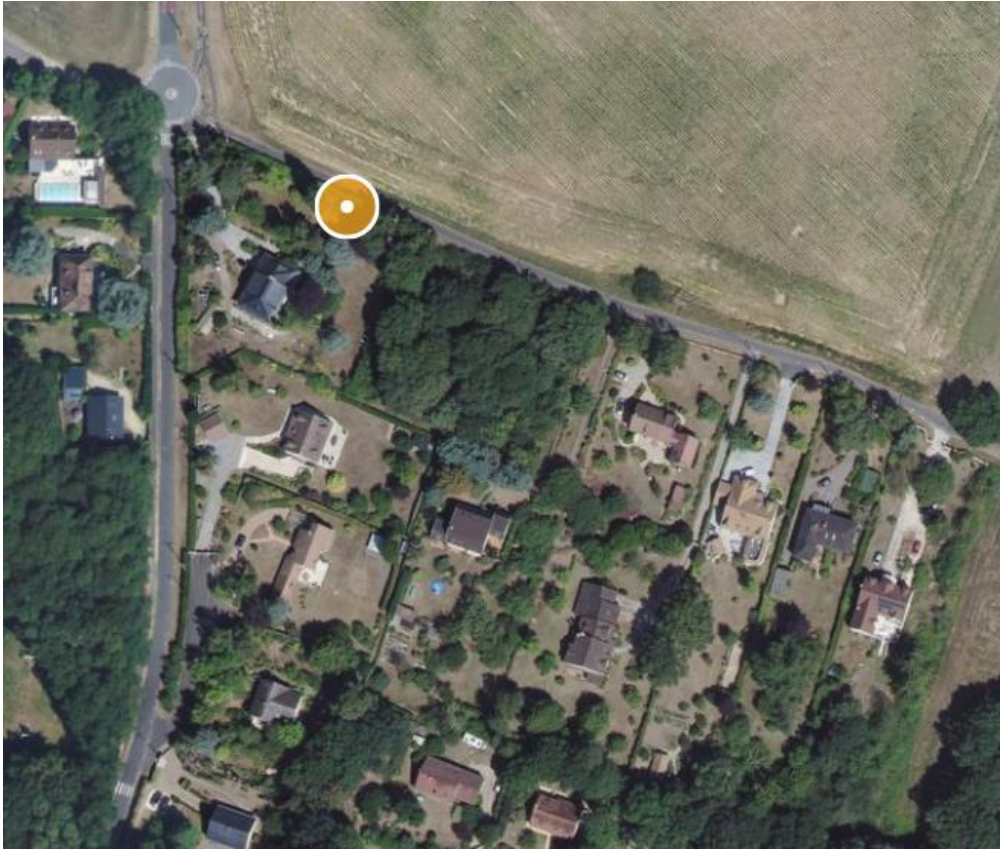
Le terrain, bien que boisé, est situé en zone urbaine est bénéficie jusqu'à présent de droits à construire. Il ne constitue pas à proprement parler d'un cœur d'îlot : le terrain étant situé le long de la voie et bâti sur les parties ouest, est et sud. Il n'y a pas de logique de bâti patrimonial dans ce secteur (il ne s'agit pas d'un parc paysager d'une construction remarquable). Sur la partie nord, le terrain est situé en entrée de village, ouvrant sur des espaces agricoles.

Au regard de ces éléments d'analyse, il convient d'ajuster la délimitation de cet espace paysager afin d'encadrer la densité dans ce secteur tout en préservant un espace vert paysager en entrée de village.

Aussi, la réponse est de maintenir une partie prépondérante de la parcelle en espace paysager permettant de préserver une grande partie du boisement de qualité, mais d'autoriser que les droits à construire fixés par le règlement (20%) s'appliquent dans un espace délimité (soit 512 m<sup>2</sup> constructibles), L'objectif étant d'assurer le maintien d'une ambiance paysagère et arboré en entrée de village, et également d'assurer un fond de parcelle arboré favorable à l'infiltration des eaux pluviales et plus généralement, du caractère paysager de cette parcelle vis-à-vis des parcelles riveraines.

La parcelle est en zone UBc, parmi des terrains construits. Au plan de zonage, elle fait l'objet d'une double contrainte au titre du L151.23 CU : cœur d'îlot + éléments de patrimoine ; en outre, elle se situe à l'extrémité d'un emplacement réservé n°8 (accès assainissement). La somme de ces

singularités interpelle les propriétaires

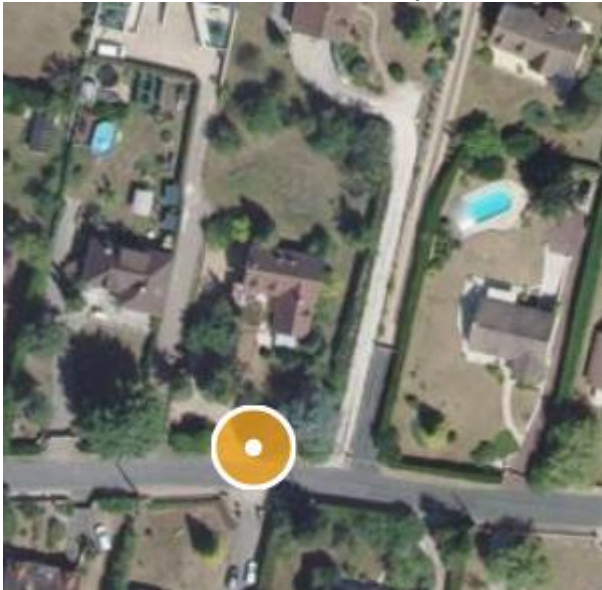


| Observations  | Date       | Nom & adresse                                       |
|---|------------|---|
| N°PR 27   | 07/05/2022 | Mme Laetitia NOUQUÉ<br>Présidente SAS les 2 Sources |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>                     Propriétaire de la maison « La Villa Rochette » bâtie sur le lot 720, sachant que la propriété ; s'étend sur les lots 248,1029 et 1030, nous attirons l'attention sur le fait que la fiche 91249-026 n'est plus à jour : elle date de 2014 et depuis 2017, nous avons obtenu un permis de construire PC 091 249 17 10031 pour changer la destination afin de pouvoir accueillir du public, et l'autorisation d'accoler un escalier en colimaçon sur la façade nord via une autorisation de travaux. Notre société organise des événements professionnels et privés. Dans le cadre de notre développement, nous voudrions nous assurer que la parcelle 720 reste constructible et demandons que la parcelle 248 puisse également disposer d'une zone constructible (hors zone boisée).</p>  |            |   |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/>                     Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.<br/>                     Par ailleurs, une logique de protection patrimoniale s'applique sur cette propriété afin de ne pas dénaturer le parc paysager historique de cette propriété.<br/>                     Des droits à construire sur la parcelle 720 demeurent possibles sans impact paysager.</p> |            |   |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b><br/>                     Ces deux parcelles 720 et 248 sont en UBc mais la 248 est protégée au titre du L151-23</p>  |            |   |





## Modification du PLU de Forges les Bains

| Observations   | Date       | Nom & adresse                    |
|--|------------|----------------------------------|
| N°PR 28  | 07/05/2022 | Mme Julie & Mr Vincent DIEUDONNÉ |
| <p><b>Synthèse des observations :</b><br/>                     Propriétaire de la maison située 41 rue des Plants bâtie sur la parcelle 634, a fait l'objet den 2012 d'un projet de division avec nos voisins (parcelle 404), nous avons le certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Forges en mars 2012 ; pour des raisons de santé, le projet n'a pas eu de suite à cette époque. Nous souhaitons à ce jour le reprendre pour nos besoins personnels et déposer un permis de construire. Compte tenu des constructions qui ont eu lieu dans la rue des Plants et rue de la Biche Frette, nous tiendrons à respecter l'environnement</p> |            |                                  |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> <a href="#">L'ensemble du cœur d'îlot parallèle à la rue des Plants est protégé au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</a></p>   |            |                                  |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> le fond de la parcelle est protégé au titre du L151-23</p>  |            |                                  |
|    |            |                                  |

| Observations  | Date       | Nom & adresse      |
|---|------------|--------------------|
| N°PR 29   | 06/05/2022 | Mr Christian TASEI |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/>                     La composition générale et les vocations des zones fixées dans le rapport de présentation du PLU constituent-elles un ensemble d'engagements qui se doit d'être suivi jusqu'à ce qu'un autre rapport de présentation change ces orientations ?</p> |            |                    |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Le rapport de présentation de la modification vient en complément du rapport de présentation existant.</a></p>   |            |                    |

| Observations   | Date       | Nom & adresse        |
|--|------------|----------------------|
| N°PR30   | 06/05/2022 | Mme & Mr BEAUPARRAIN |
| <p><b>Synthèse de l'observation :</b><br/> <i>Cœur d'îlot et fond de parcelle à préserver</i> (parcelle 499 28 rue du Gal Leclerc)<br/>                     Ce fond de parcelle sera totalement encavé, sans accès : quelle sera son utilité et comment le gérer ? quel sera son statut fiscal ? les droits que nous avons réglés sont ceux d'un terrain constructible<br/>                     Le texte explicatif concernant « le cœur d'îlot et fond de parcelle à préserver » précise que les services publics pourront utiliser cette parcelle...est-ce une forme de spéculation foncière pour la commune ?</p> |            |                      |
| <p><b>Réponse du Maître d'Ouvrage :</b><br/> <a href="#">Le fond de la parcelle 499 et des parcelles riveraines est protégé au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</a></p>  |            |                      |

# Addendum à la synthèse des observations : remarques complémentaires du commissaire enquêteur

## 1. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1.1. La forme du dossier

- Les fonds des cartes de zonage ne font pas figurer un certain nombre de constructions pourtant existantes (fiabilité de la base de données cadastrales)

Réponse de la commune de Forges les Bains :

Le document graphique est basé sur le cadastre le plus récent (en cours d'actualisation). Cette erreur est indépendante de la commune et ne peut être corrigée que par les services du cadastre (DGFIP).

### 1.2. L'incidence de la modification sur l'offre de logements

- Les modifications apportées au PLU réduisent sensiblement les droits à construire autorisés dans la version adoptées en 2018 ( modification des valeurs de l'emprise au sol, des règles d'implantation et de hauteur, suppression d'OAP,..) ;
- La commune est par ailleurs tenue de respecter ses engagements vis-à-vis de :
  - o Son PADD (progression de la population par densification de l'habitat et non par étalement urbain) ;
  - o Les objectifs du SDRIF (commune classée comme « espace urbanisé à densifier », augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat) ; le rapport de présentation du PLU 2018 faisait état de la nécessité de créer un minimum de 152 logements à l'horizon 2030 ;
  - o Un programme local de l'habitat auquel il n'est pas fait référence ;
- Le rapport de présentation de la présente modification (ici nommé « Exposé des motifs des changements apportés par la modification ») ne présente pas l'impact des orientations de cette modification sur l'offre de logements actualisée et le respect des objectifs du SDRIF et d'un PLH qui devrait être référencé.

Réponse de la commune de Forges les Bains :

### Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les objectifs fixés par le PADD et imposés par le SDRIF ont été respectés grâce à une forte croissance démographique ces dernières années. L'objectif porté par l'équipe municipale à travers la présente procédure est désormais d'assurer une évolution du territoire plus encadrée en respectant la nature en ville, et en limitant l'artificialisation des sols en lien avec les objectifs du PNR.

→ Sur la période 2015 – 2021, la commune a délivré des permis de construire permettant la construction de plus de 300 logements. L'objectif de construction est donc déjà largement atteint, d'où la nécessité de modifier les règles du PLU pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements et voiries communales.

→ La densification des zones urbanisées s'est effectuée de manière forte ces 5 dernières années. La modification du PLU permet de ralentir cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés et maîtrisés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

### **1.3. La protection du patrimoine bâti**

- La commune a judicieusement intégré dans son PLU des dispositions pour protéger des constructions représentatives du passé du territoire ; ceci au titre de l'article L.151-19 du CU
- Ces dispositions se traduisent par :
  - o une annexe listant 90 éléments de patrimoine redevables de cette protection ;
  - o la modification du règlement imposant de nouvelles contraintes (interdiction de démolition, de surélévations, respect de l'esprit d'origine en cas de modifications, etc...)
- chacune des 90 fiches justifie la sélection par les rubriques « nature de l'intérêt », « degré d'intérêt », « nature de la protection » sans que ces rubriques soient, a priori, explicitées (qu'est-ce qu'une nature de protection « PPM » ?) dans un chapitre préliminaire ;
- on trouve des « élément intéressant », « élément remarquable », « élément exceptionnel » sans que cette classification soit justifiée par des critères historiques / architecturaux / patrimoniaux alors que les services du PNR, auteurs de ce classement, détiennent des informations à ce sujet
- en outre, on est en droit de s'interroger sur les choix faits (ex : fiche 35, hangar en état avancé de vétusté), qui décrédibilisent la politique de protection du patrimoine
- il conviendrait donc que la commune valide, en accord avec le PNR HVC et/ou l'UDAP la liste des bâtis qu'elle souhaite protéger, et plus particulièrement révise la liste des « éléments intéressants » sur la base de critères incontestables ; ceci en gardant à l'esprit les contraintes qui pèseront (réglementaires et financières) sur les propriétaires en cas de projet de modification.

#### **Réponse de la commune de Forges les Bains :**

Suite à une réunion technique avec les services du PNR ayant pour ordre du jour le sujet ci-dessus évoqué, il ressort que :

- certaines fiches sont effectivement à ajuster en raison de dénaturation du bâtiment survenue entre le recensement effectué en 2014 et aujourd'hui, à l'instar du hangar et d'une dizaine d'autres éléments repérés fournis par le PNR.
- le dispositif réglementaire peut être ajusté afin de tenir compte du bâti exceptionnel et remarquable d'une part et du bâti intéressant d'autres part. Les dispositions réglementaires (règlement et plan graphique) sont donc ajustés pour différencier ces deux degrés de protection.
- Il est nécessaire d'inscrire en préambule à la règle du L. 151-19 du CU, que les autorisations d'urbanisme seront délivrées sur la base de l'avis du PNR et qu'il est indispensable que la protection du patrimoine bâti s'accompagne d'un regard paysager sur ses abords le cas échéant.

**En complément : se reporter à l'annexe A2 ci-après**



#### **1.4. La protection du patrimoine naturel**

- L'utilisation de l'article L151-23 du CU pour créer des « cœur d'îlot », « fond de parcelle » et « éléments de patrimoine paysager » au sein des agglomérations suscite des débats et des incompréhensions puisque générant des contraintes de constructibilité ;
- Les motifs de ces protections doivent être d'ordre écologique, notamment pour le maintien de continuités écologiques ; ces continuités écologiques ne sont pas illustrées dans le projet de modification instaurant des zones à préserver ;
- La représentation graphique de ces aménagements, rarement délimités par des limites cadastrales, peuvent être sujettes à caution car définies sans règles explicitées a priori ; ainsi une parcelle du hameau d'Ardillières située en limite de zone agricole cultivée est affectée d'un tiers intermédiaire en cœur d'îlot ou fond de parcelle alors que le tiers attenant à la zone agricole subsiste en zone UBh2 sans contrainte.

##### Réponse de la commune de Forges les Bains :

Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.

#### **1.5. Le règlement**

- Règles générales d'implantation : les règles pourraient apporter des précisions concernant le cas particulier des extensions par souci d'homogénéité avec l'existant nonobstant les considérations d'ordre général (hauteur / retrait des limites séparatives) ; en particulier dans la configuration de constructions mitoyennes.

##### Réponse de la commune de Forges les Bains :

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la zone UB est ajustée dans l'esprit de garantir un équilibre entre le bâti et le non bâti vu depuis l'espace public, en ouvrant des perspectives sur la végétation des terrains. L'implantation sur l'une des limites séparatives permet d'optimiser une parcelle, tout en conservant une fonctionnalité, en permettant le passage dans le jardin par les côtés de la maison. Il s'agit de la composition urbaine de la quasi-totalité des unités foncières existantes à ce jour dans les zones résidentielles. Il est donc souhaité conserver cette caractéristique, qui fait la qualité paysagère des zones résidentielle du village. Les marges de retrait sont inchangées.

Une dérogation est introduite au règlement, pour les constructions suffisamment basses et pas trop volumineuses, qui peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales. C'est le cas notamment pour un garage ou une extension horizontale qui ne présenterait pas d'étage ou de vue sur les jardins voisins et dont l'impact paysager serait donc limité.

### **1.6. OAP « Tennis » :**

- l'OAP est repérée par un tireté rouge (page 40 du rapport de présentation) en zone UBa ; sa suppression devrait entraîner un changement de zonage pour passer en UL (secteur d'équipements collectifs), comme figuré sur la même page mais qui n'est pas reporté sur les plans de zonage « général » et « centre-bourg » versés au dossier.
- 
- Ce point a été vérifié. Les plans de zonages « général » et « centre-bourg » font état de cette modification qui figure page 40 du rapport de présentation.

### **1.7. OAP « Plants Babin » :**

- la modification du PLU supprime cette OAP et instaure un secteur de protection environnementale sur la moitié sud et ouest du site ; subsiste un périmètre constructible représentant un peu plus de la moitié du projet initial ;
- en l'absence d'OAP, les constructions sur les superficies disponibles seront réalisées au fur et à mesure des cessions volontaires des propriétaires d'une part et en fonction des règles d'urbanisme applicables au secteur UBb d'autre part (emprise au sol maxi 25%, règles de retrait minimal, ...). Ceci ne permet plus l'optimisation de l'offre de logement dans ce secteur bien situé en centre bourg. Il aurait été possible de maintenir une OAP, sur un périmètre révisé pour tenir compte des contraintes hydrogéologiques décrites dans le justificatif.
- Une OAP est utile si elle vient en complément du dispositif réglementaire et si elle définit un parti d'aménagement ou une programmation. Dans le cas présent, le dispositif réglementaire est suffisant pour encadrer la constructibilité de ce secteur, dont le parti d'aménagement est contraint par la protection d'un cœur d'îlot identifié au titre du L. 151-23 CU. In fine, une OAP n'apporterait rien de plus.

### **1.8. Protection des « cœurs d'îlot » et « fonds de parcelles » au titre du 151-23 CU :**

- l'identification des secteurs protégés au titre du L 151-23 du CU ne repose pas sur un diagnostic préliminaire identifiant les zones et corridors écologiques à protéger. Les périmètres des cœurs d'îlot et éléments paysagers sont reproduits sur les plans de zonage sans justification préalable. Ceci a provoqué beaucoup d'interrogations dans le public du fait de l'incidence sur la constructibilité des grandes parcelles.
- il aurait été préférable de s'appuyer sur une étude préalable publiée dans le rapport de présentation.
- Ceci vaut pour la justification des limites adoptées pour le dessin de ces secteurs particuliers et leur implantation (cas de secteurs protégés en limite extrême des secteurs urbanisés, en contact avec de vastes étendues naturelles ou agricoles).
- De la même façon que la commune a introduit une liste d'éléments bâtis dans sa fiche patrimoine, il aurait pu être tiré profit de cette démarche pour identifier, le cas échéant, les éléments arborés individuels dignes de protection.
- Le repérage s'inscrit dans l'orientation du PADD « le maintien et le développement d'une trame verte, » ; Il s'agit d'un outil du code de l'urbanisme mobilisable dans le cadre de PLU . De plus, il est important de rappeler que les objectifs démographiques et de constructions de logements fixés dans le PADD pour être compatible avec le SDRIF ont été atteints avant même l'échéance 2030. C'est pourquoi, la présente modification vise à encadrer davantage la densification qui continue d'être possible.
- Des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones matérialisées sur le plan graphique sont protégées en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, de leur capacité à infiltrer les eaux pluviales par leur caractère perméable, et par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions réglementaires sont identifiées permettant de « faire vivre » un jardin (possibilité d'implanter des annexes, etc...) mais limitées en matière de superficie, pour garantir un maximum d'espaces naturels et végétalisés dans ces zones.
- Le recensement des arbres remarquables n'était pas assez abouti pour l'intégrer dans cette modification.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune justifie l'utilisation de l'emploi des dispositions de l'article L151-23 CU, **lequel emploi est légitime pour préserver les zones urbaines d'un excès de densification** mais n'explique ni le choix de certains secteurs (fonction de leur intérêt écologique) ni la méthodologie pour fixer les contours des secteurs préservés. En théorie, lors de la phase diagnostic réalisée pour l'élaboration du PLU, des enjeux d'ordre écologique ont été relevés ; ces enjeux auraient dû être rappelés dans le rapport de présentation du présent projet de modification. On ne retrouve pas dans le rapport de présentation du PLU 2018 (section « choix retenus pour établir le PADD » / sous-section « paysages, espaces naturels et espaces bâtis ») d'identification des **enjeux** liés au développement de la **trame verte en secteur urbain**. Le PADD, quant à lui, traite uniquement, *pour ce qui concerne la protection et a valorisation des espaces naturels*, des espaces boisés, espaces agricoles et ENS.

## Modification des dispositions réglementaires relatives à la protection patrimoniale

suite à la réunion avec le PNR du 1 juin 2022

Le patrimoine bâti repéré sur le document graphique est détaillé dans les fiches « patrimoine » du dossier de PLU, annexées en pièce n°4.2.

**Les autorisations d'urbanisme seront délivrées sur la base de l'avis rendu par le Parc naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

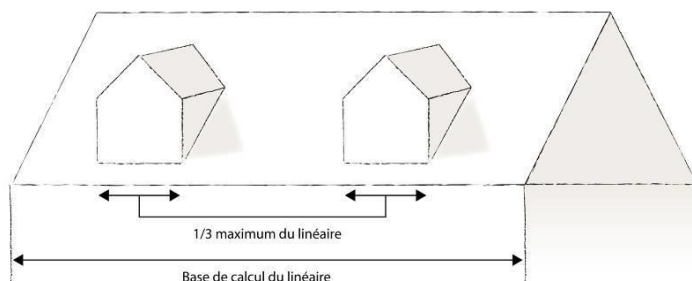
**Pour le patrimoine bâti « remarquable » et « exceptionnel » :**

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- **La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords.**
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

**Pour le patrimoine bâti « intéressant » :**

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- **Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.**
- **En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la**

hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

**ANNEXE A3**

**BILAN SUCCINCT des PRINCIPALES AVANTAGES et INCONVENIENTS  
du PROJET DE PLU MODIFIE**

| THEME                                      | Avantage | Inconvénient | SUJET D'INTERET / APPRECIATION   | REMARQUES & SUGGESTIONS  |
|--|----------|--------------|--|--|
| <b>Evolution des documents d'urbanisme</b> | X        | X            | <p>La nouvelle équipe municipale a passé en revue le document d'urbanisme pour l'amender en fonction de d'un bilan (non présenté dans le dossier) concluant à la nécessité de freiner le développement de l'offre de logements.</p> <p>La décision de procéder à une modification du PLU n'est pas argumentée dans le rapport de présentation ; on ne peut qu'en deviner les motivations</p> <p>Hormis des demandes et remarques ponctuelles, la population de Forges semble apprécier les orientations de l'évolution de la commune vers une stabilisation de la croissance et la protection du cadre de vie.</p> | <p>Le début d'une nouvelle mandature est l'occasion de réviser l'existant ; les attendus de la décision de procéder à une modification ne sont pas exposés dans la présentation du dossier.</p> <p>Les objectifs quantitatifs (nombre d'habitants, densité de l'habitat) et qualitatifs (amélioration de la qualité de vie, proportion de surfaces de pleine terre ou protégées...) ne sont pas décrits a fortiori quantifiés.</p> |
| <b>Stratégie d'évolution de la ville</b>   | X        |              | <p>Les nouvelles dispositions réglementaires ainsi que l'abandon de plusieurs projets sont favorables à une meilleure « aération » du tissu urbain, gage de respect des contraintes environnementales et des relations de bon voisinage.</p>   | <p>Sans qu'il y ait été fait référence, le PLU modifié respecte les orientations du SDRIF en vigueur et s'inscrit dans les évolutions de la politique environnementale nationale, en particulier la recherche du ZAN (zéro artificialisation nette) ou le contrôle des eaux de pluie.</p>  |
|  | X        |              | <p>L'augmentation des distanciations des constructions par rapport à l'existant favorise l'accès à l'ensoleillement et à la respiration entre voisins</p>  | <p>Sur les parcelles de petite taille, la construction en limite séparative peut permettre d'optimiser les superficies consacrées aux espaces verts.</p>   |
|  | X        |              | <p>Le développement des hameaux (dont Ardillières) est volontairement limité à la réhabilitation de l'existant ce qui va dans le sens de la réduction des déplacements intra communaux</p>   |  |

Modification du PLU de Forges les Bains

|  |          |   |   |
|--|----------|---|---|
|  | <b>X</b> | <p>avec un réseau viaire à capacité modeste.</p> <p>Les limites des zonages de la zone urbaine sont réaffirmées et la procédure adoptée (modification du PLU) ne permet pas d'y déroger ; d'autant qu'il semble que le potentiel des zones U ( en particulier UB) soit largement suffisant pour prévoir la croissance de la commune.</p>            |   |
| <b>Développement de l'offre de logements</b> | <b>X</b> | <p>La nouvelle version du PLU vise clairement à limiter l'offre de logements.</p>   | <p>Il n'est pas fait référence, dans le dossier soumis à l'enquête, aux documents supérieurs (SDRIF) exigeant la densification du territoire ; la réduction des droits à construire n'est pas documentée au regard des exigences légales.</p> <p>Dans sa réponse aux observations, la commune affirme avoir largement dépassé les objectifs assignés par le SDRIF en matière d'offre de logement à l'horizon 2030</p> |
|  | <b>X</b> | <p>La région de Forges est de plus en plus recherchée par les citoyens désireux de s'éloigner de grandes agglomérations ; la limitation de l'offre de logements contribuera à l'augmentation des prix d'acquisition du foncier et de l'immobilier, générant de ce fait un frein pour certaines catégories de public (dont les primo accédants).</p> |   |
|  | <b>X</b> | <p>Le principe d'optimisation de la densité des espaces urbanisés (exigence SDRIF) n'est pas pris en référence ;</p>  |   |
|  | <b>X</b> | <p>La zone UB est composée de grandes parcelles offrant un vaste potentiel pour accueillir de nouvelles constructions ; les règles d'emprise au sol par unité foncière sont un obstacle à la division des parcelles pour les propriétaires désireux de réduire leur propriété</p>   |   |
|  | <b>X</b> | <p>La suppression de plusieurs OAP jugées non nécessaires permet d'éviter une trop grande densification de secteurs fragiles (Ardillières) , protéger des zones</p>   |   |



Modification du PLU de Forges les Bains

|  |          |          |   |  |
|--|----------|----------|---|--|
|  |          |          | sensibles ( Plants Babin) voire de maintenir des équipements ( Tennis)  |  |
| <b>Préservation des patrimoines bâti et naturel</b>  | <b>X</b> | <b>X</b> | Une longue liste de bâtiments repérés comme éléments du patrimoine bâti est établie et permet de consolider la vision patrimoniale du PADD  | Il faut pondérer le niveau d'intérêt de chacun des éléments repérés pour ne retenir que les plus valorisables au sens du patrimoine communal |
|  |          | <b>X</b> | Mais les bâtiments ainsi repérés ne présentent pas tous le même intérêt et se voient affecter les mêmes contraintes   |  |
|  | <b>X</b> |          | De nombreux secteurs protégés selon le L151-23 CU sont maintenant représentés sur le plan de zonage et offrent des espaces de respiration de la zone urbaine.   |  |
|  |          | <b>X</b> | Les critères de sélection des espaces ainsi protégés ne sont pas explicités et les choix faits conduisent à des incompréhensions (parcelle protégées doublement cœur d'îlot & patrimoine paysager alors que située en limite de zone agricole)<br>L'excès de protections peut constituer une atteinte au droit de propriété |  |
|  |          | <b>X</b> | Des contraintes réglementaires s'imposent aux bâtiments patrimoniaux repérés, au risque de faire obstacle à des travaux d'amélioration de confort ou d'économie d'énergie   |  |
| <b>Amélioration de la qualité de l'environnement</b> | <b>X</b> | <b>X</b> | Un soin particulier est pris pour préserver les espaces non construits au sein du tissu urbain  | Les délimitations des secteurs protégés au sein des grandes parcelles ne sont ni explicitées ni définies rigoureusement                      |
|  | <b>X</b> |          | La réécriture des règles concernant les espaces perméables en zone urbaine permet de conforter la politique de « zéro rejet » du SAGE   |  |

Modification du PLU de Forges les Bains

|                                |   |  |   |  |
|--------------------------------|---|--|---|--|
| Mise en valeur du cadre de vie | X |  | Un soin particulier est apporté au maintien de l'harmonie des nouvelles constructions avec le bâti ancien et l'insertion paysagère. | Il serait judicieux de considérer le cas des extensions de l'existant afin de ne pas trop brider les initiatives visant à augmenter les surfaces habitables sans consommation excessive de surface de terrain (règles de hauteur...) |
|--------------------------------|---|--|---|--|



ARRÊTÉ MUNICIPAL  
12 - 2022  
PORTANT OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION  
DU PLU N°1

---

**LE MAIRE DE FORGES-LES-BAINS**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 21 juillet 2021 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur du centre-ville élargi de Forges Les Bains,

Vu la décision en date du 24/02/2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier de modification du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique, et les avis des différentes personnes publiques associées,

---

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Forges-les-Bains du **04 avril au 07 mai 2022** inclus soit pendant 34 jours consécutifs.

**Article 2** : Monsieur Bernard ALEXANDRE, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 24/02/2022.

**Article 3** : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Forges-les-Bains, pendant la durée de l'enquête, **du 04 avril au 07 mai 2022**.

- ✓ Les lundis de **08H30 à 12H et de 13H30 à 18H**
- ✓ Les mercredis de **08H30 à 12H et de 13H30 à 18H**
- ✓ Les Jeudis de **08H30 à 12H et de 13H30 à 18H**
- ✓ Les vendredis de **08H30 à 12H et de 13H30 à 18H**
- ✓ Les samedis de **09H à 12H**

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur

le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

**Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Forges-les-Bains, 9 rue du Dr Babin, 91470 Forges-les-Bains**

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2963>;

Ce site internet permet l'accès aux pièces du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

En outre, le site internet comporte un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement

*Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr)*

*Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2963> et donc visibles par tous.*

Les observations du public seront reçues du 04 avril à 08h30 au 07 mai à 12h00

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Forges-les-Bains dès la publication du présent arrêté.

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

**Article 4** : Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les observations, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 4 Avril 2022 de 08H30 à 12H
- Mercredi 13 avril 2022 de 14H30 à 18H
- Jeudi 21 avril 2022 de 09H à 12H
- Samedi 7 Mai 2022 de 09H à 12H

**Article 5** : À l'expiration du délai de l'enquête prévu, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Forges-les-Bains et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 6** : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de Forges-les-Bains, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la



présidente du Tribunal administratif de Versailles et au Préfet de l'Essonne.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet [www.forges-les-Bains.fr](http://www.forges-les-Bains.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête.

**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 du PLU en vue de cette approbation.

**Article 8** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. :

- Le Républicain Essonne

- Le Parisien

Il sera également publié sur le site internet [www.forges-les-bains.fr](http://www.forges-les-bains.fr).

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiche, à la mairie et en tous lieux habituels.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Article 9** : Le responsable du projet est Madame le Maire de Forges-les-Bains.

Le service urbanisme de la commune se tient à la disposition du public pour toute demande d'informations sur les projets de modifications du PLU.


Contact : Le Service urbanisme aux jours et heures d'ouverture au public.


**Article 10** : Ampliation du présent arrêté sera transmise :

à Monsieur le Préfet de l'Essonne

à Monsieur le Commissaire enquêteur

à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles

Fait à FORGES-LES-BAINS, le 07/03/2022  
Maire, 



## *Certificat d'affichage*

Je soussigné Marc LEGENDRE, Garde-champêtre de la commune de Forges-les-Bains, certifie que l'avis d'enquête publique, concernant la modification du plan Local d'Urbanisme a été intégralement affiché dans les panneaux d'affichages, situés sur le territoire de la Commune de Forges-les-Bains, à compter du 4 Avril 2022 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 07 Mai 2022, inclus .

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Garde-champêtre,





## COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS

### Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Forges-les-Bains

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## du 04 Avril au 07 Mai 2022

Par arrêté n°12/2022 du 07 mars 2022, Madame le Maire de Forges-les-Bains a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Forges-les-Bains, 9 rue du Dr Babin, 91470 Forges-les-Bains, du 04 Avril au 07 Mai 2022 inclus soit pendant 34 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

Le Tribunal administratif de Versailles a désigné M Bernard ALEXANDRE en qualité de commissaire enquêteur,

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Forges-les-Bains, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 4 Avril 2022 de 08H30 à 12H
- Mercredi 13 avril 2022 de 14H30 à 18H
- Jeudi 21 avril 2022 de 09H à 12H
- Samedi 7 Mai 2022 de 09H à 12H

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Mairie de Forges-les-Bains et ou toute correspondance pourra être adressée au commissaire enquêteur : Mairie de Forges-les-Bains place de la Mairie, 9 rue du Dr Babin, 91470 Forges-les-Bains ou par mail : [enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr)

L'adresse du site Internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées est [www.forges-les-Bains.fr](http://www.forges-les-Bains.fr). Un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2963>

Les informations environnementales se rapportant à l'enquête figurent dans le rapport de présentation du PLU.

La personne responsable du projet de modifications du PLU est Madame Séverine Martin, Maire de Forges-les-Bains.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête auprès du service urbanisme de la Mairie de Forges-les-Bains.

À l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Forges-les-Bains, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, pendant une durée d'un an, ainsi que sur le site internet de la Mairie et qu'à la Préfecture de l'Essonne.



**Bernard ALEXANDRE**  
Commissaire Enquêteur

*A l'attention de Mme Séverine MARTIN*  
*Maire de Forges les Bains*  
9 rue du Docteur BABIN  
**91470 FORGES les BAINS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE Modification n°1 du PLU de Forges les Bains**  
*Arrêté municipal n° 12-2022 du 7 mars 2022*

Madame le Maire,

Vous voudrez bien trouver ci-joint la synthèse des observations recueillies auprès du public lors de l'enquête qui s'est tenue du 4 avril au 7 mai 2022.

Au cours des quatre permanences que j'ai tenues pendant cette période, j'ai reçu environ 25 personnes qui ont pu recevoir les informations souhaitées et s'exprimer oralement et consigner leurs observations.

Le registre déposé en mairie de Forges les Bains a été annoté de 12 observations ; 5 courriers y ont été adjoints et 11 observations ont été recueillies sur le site électronique dédiée à l'enquête. Des propositions ont été formulées (reproduites dans cette synthèse) qu'il convient de prendre en compte.

Deux documents (ci-joints) ont été préparés :

- o L'un est le report exhaustif des observations classées par ordre chronologique ;
- o L'autre en est la synthèse classée par thèmes ; cette synthèse est complétée du rappel de quelques remarques formulées par les personnes publiques associées lors de l'expression de leur avis ainsi que de réflexions et questions personnelle du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 5 de votre arrêté municipal, vous disposez d'un délai de quinze jours pour apporter une réponse argumentée à chacun des points soulevés afin que je puisse élaborer les avis et conclusions motivées venant compléter mon rapport d'enquête.

Je vous remercie par avance des réponses que vous voudrez bien apporter et vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

A Verrières le Buisson, le 16 mai 2022

Bernard ALEXANDRE, commissaire enquêteur,

**FORGES**  
en Basse-Normandie

Rechercher une information, un service... (3 caractères minimum)

MA COMMUNE | MON QUOTIDIEN | MES LOISIRS ET SORTIES | MES DÉMARCHES

# PLU

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ENQUÊTE PUBLIQUE

ACCUEIL | ACTUALITÉS | CONTACT | MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) | ENQUÊTE PUBLIQUE

## Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce site utilise des cookies  
Les cookies les essentiels de ce site sont utilisés en permanence et sont indispensables au fonctionnement de ce site. Pour en savoir plus, consultez notre page "Politique de confidentialité".

**J'ai compris**

Par arrêté n°1212022 du 7 mars 2022, Madame le Maire de Forges-les-Bains a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU.

L'enquête publique est dirigée à la Mairie de Forges-les-Bains, 9 rue du Dr Cabré, 51470 Forges-les-Bains, de 4 avril au 7 mai 2022 (soit un pendant 34 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du public).

### Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Forges-les-Bains, les jours et heures suivants :

- Lundi 4 avril 2022 de 9h00 à 12h
- Mercredi 13 avril 2022 de 14h00 à 16h
- Jeudi 21 avril 2022 de 9h à 12h
- Samedi 7 mai 2022 de 9h à 12h

### Le dossier

Devant toute la durée de l'enquête, le public peut consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouvertures de la mairie :

- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.
- Samedi : de 09h00 à 12h00.

Le public peut également consulter le dossier en ligne.

### Déposer vos remarques et vos observations

Tous peuvent venir consulter le dossier d'enquête publique, en tirer ou en faire, et déposer ses observations et propositions :

- **En ligne** : présenter vos observations et propositions sur le registre dématérialisé qui sera accessible sur le site : <https://www.enquete-dematerialisee.fr/PLU/> et
- **Par mail** à l'adresse suivante : [enquete@forgelesbains.fr](mailto:enquete@forgelesbains.fr)
- **Par écrit** et oral, auprès de la commissaire enquêteur lors des permanences.
- **Par correspondance** à l'adresse suivante :  
Mairie de Forges-les-Bains,  
9 rue du Dr Cabré, 51470 Forges-les-Bains.

Les informations environnementales se rapportant à l'enquête figurent dans le rapport de présentation du PLU.

### À l'issue de l'enquête publique

À l'expiration de délai de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Des récapitulatifs de l'ensemble des documents annexés, le commissaire enquêteur recevra les observations et les remarques des observations écrites et les observations écrites et les observations écrites, Madame le Maire disposera de quarante jours pour procéder aux observations écrites.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de Forges-les-Bains, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, ainsi que l'ensemble de ses conclusions écrites. Il accompagnera également un copie du rapport et des observations écrites à la préfecture du Tribunal administratif de Versailles et au Préfet de Région.

La présente information est destinée aux personnes physiques et morales de l'Union européenne résidant dans le département de la Seine-et-Marne.



URBANISME

**MODIFICATION DU**  
**PLAN LOCAL**  
**Enquête publique**  
**D'URBANISME**

L'enquête publique se déroule à la Mairie **du 4 avril au 7 mai 2022** inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

**Permanences du commissaire enquêteur**  
Le commissaire enquêteur reçoit le public lors des permanences à la mairie de Forges-les-Bains. La prochaine et dernière permanence aura lieu le samedi 7 mai de 9h à 12h.

**Le dossier**  
Durant toute la durée de l'enquête, le public peut consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Vous pouvez également consulter le dossier en ligne sur :  
<https://www.registre-dematerialise.fr/2963>

**Pour déposer vos remarques ou propositions :**

- > En ligne : présentez vos observations et propositions sur le registre dématérialisé accessible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/2963>
- > Par mail à l'adresse [enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2963@registre-dematerialise.fr)
- > Par écrit et oral, auprès du commissaire enquêteur lors des permanences
- > Par correspondance à l'adresse suivante :  
Mairie de Forges-les-Bains, 9 rue du Dr Babin,  
91470 Forges-les-Bains.



## C. CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Forges les Bains est dotée d'un Plan Local d'urbanisme adopté en décembre 2018, sans qu'aucune modification ou révision y ait été apportée depuis lors.

Après réévaluation des dispositions en vigueur, les élus de la commune ont procédé courant 2021 à l'étude de la première modification du PLU.

Les objectifs affichés de cette modification sont :

- ✓ D'encadrer les évolutions dans les quartiers d'habitat ;
- ✓ De renforcer la dimension patrimoniale et environnementale ;
- ✓ De mettre à jour des secteurs de projets ponctuels (OAPs) ;
- ✓ D'ajuster certaines dispositions réglementaires.

Le conseil municipal en a été préalablement informé et ses membres associés à l'étude ; de même, une phase de concertation avec la population s'est tenue à l'automne 2021.

Le projet étant finalisé, la présente enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

#### 2.1. Rappel du contenu du projet :

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, élaboré lors de la révision de 2018, n'est pas remis en cause (*d'où le choix de la procédure de modification*) et s'appuie sur trois enjeux :

- > l'environnement et le cadre de vie en protégeant les espaces naturels de qualité, en incitant à une véritable démarche de qualité sur le tissu urbain,
- > La maîtrise harmonieuse de l'urbanisation grâce à une croissance modérée de la population en préservant les diverses entités urbaines et la patrimoine bâti,
- > la vie locale et sociale via le développement d'équipements et l'amélioration des déplacements.

**En pratique, le plan local d'urbanisme modifié vise à maîtriser la croissance démographique et urbaine dans un cadre de vie préservé.**

Il s'agit de concilier :

- les objectifs de constructions neuves et d'évolution démographique imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- la volonté politique de la commune de protéger le cadre de vie des Forgeois,

- le souhait également de maîtriser la croissance démographique et la construction de logements pour, d'une part, préserver les qualités bâties et paysagères du territoire et, d'autre part, pouvoir répondre aux besoins en équipements induits par l'évolution démographique,
- la conservation du patrimoine bâti traditionnel au sein du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- préserver des espaces libres de toute artificialisation dans le tissu urbain par anticipation des évolutions climatiques et pour protéger les relations de voisinage.

**Concrètement**, le projet de modification prévoit de :

- Encadrer les évolutions dans les quartiers d'habitat
  - Modification de règles d'emprise au sol et de gabarit (hauteur, implantation par rapport aux limites) ;
  - Critères de protection de la nature en ville (promotion des espaces perméables ;
- Renforcer la dimension patrimoniale et environnementale
  - Ajout de dispositions pour protéger les cœurs d'îlots et garantir des espaces naturels au sein de la zone urbaine ;
  - Elaborer des règles de protection adaptée au patrimoine bâti et aux grandes propriétés ;
  - Adopter certaines dispositions pour lutter contre les risques d'inondation par ruissellement ;
- Mettre à jour des secteurs de projets ponctuels
  - Réduction de l'OAP au hameau d'Ardillières ;
  - Suppression des OAP « Plants Babin » et « Tennis » ;
- Ajuster certaines dispositions réglementaires
  - Accès aux propriétés, emplacements de stationnements.

Les caractéristiques principales de la modification du document d'urbanisme sont :

- La réduction du droit à construire dans le périmètre urbanisé de la commune ;
- La protection de nombreux espaces non artificialisés au sein du tissu urbain ;
- La protection du patrimoine bâti caractéristique de la région.

## **2.2. Bilan du déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément à la législation ; la durée de l'enquête (34 jours) et le nombre de permanences (4) ont excédé les minima réglementaires ; les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés, la sollicitation des PPA et la parution des avis d'enquête ; il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

**L'affichage réglementaire** a été assuré pendant toute la durée de l'enquête aussi bien sur les panneaux d'affichage administratif de la commune que sur le site internet de celle-ci.

**La publicité** a été organisée au-delà des minima réglementaires (insertion dans les journaux régionaux, affichage) avec des parutions dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie, lequel a servi de support au dossier d'enquête dans sa version électronique. Une adresse de courrier électronique a été mise

à la disposition du public pour y exprimer ses observations ; une autre possibilité était l'utilisation d'un registre électronique mis à disposition par un prestataire.

**Une concertation** en amont de l'enquête publique, a permis d'associer la population et recueillir son avis avant le projet définitif.

**La participation du public** au cours des 34 jours de l'enquête s'est avérée modeste (26 personnes reçues lors des permanences, 30 observations enregistrées) et la globalité du projet de modification du PLU a été passée en revue. Sans surprise, la majorité des interventions du public concernent les évolutions proposées concernant directement la propriété individuelle. Néanmoins, des remarques de portée générale sur la politique de développement de la commune ont été portées aux registres. Le site internet qui hébergeait le dossier d'enquête et au travers duquel le public pouvait consigner ses observations a eu beaucoup de succès (1400 visiteurs, 840 consultations).

On notera que plusieurs personnes ont consigné un **avis favorable à la modification**.

Lors de ses visites lors des permanences, la majorité du public a pu obtenir des réponses à ses questions de la part du commissaire enquêteur (sur des points précis d'aménagement et de règlement).

A l'issue de l'enquête, le 16 mai, une synthèse des observations enregistrées a été remise et commentée à Mme le Maire, son adjoint à l'urbanisme et au responsable du service urbanisme.

Les éléments de réponses ont été transmis via courriel au commissaire enquêteur par les services de la commune le 7 juin.

### **3. CONCLUSION GÉNÉRALE**

***Nota** : ce qui suit est un condensé des remarques figurant au chapitre §7 « Analyse et observations personnelles du commissaire enquêteur » ainsi qu'à l'annexe 3 (Bilan des forces et fragilités) auxquels il convient de se reporter, un certain nombre de commentaires n'étant pas reproduits ci-dessous.*

#### **31. Motivation de la modification du PLU**

Le projet de modification du PLU présenté par la commune de Forges les Bains est régulier et justifié par la nécessité de revisiter périodiquement ce document d'urbanisme au vu des perspectives d'évolution de la démographie de la ville, des réglementations environnementales mais également des capacités d'accueil des équipements publics arrivés à saturation (cas des écoles).

Il traduit la vision politique des élus qui souhaitent une évolution contrôlée de la ville en conservant les éléments bâtis et naturels qui font le cachet de cette commune rurale ancienne ainsi que la sauvegarde des espaces naturels verdoyants existant au sein du tissu urbain.

Le cadre du PADD reste inchangé, de même que les objectifs fixés antérieurement pour le développement futur de la commune.

#### **32. Les principaux atouts de cette nouvelle version du PLU**

Malgré certaines demandes et remarques individuelles visant à conserver la valorisation potentielle des biens, il semble que la population forgeoise soit majoritairement en accord avec les orientations nouvelles déclinées dans la version modifiée du PLU.

Les nouvelles dispositions réglementaires ainsi que l'abandon de plusieurs projets sont favorables à une meilleure « aération » du tissu urbain, gage de respect des contraintes environnementales.



Le développement des hameaux est volontairement limité ce qui va dans le sens de la modération des déplacements intra communaux avec un réseau viaire à capacité modeste.

La suppression de plusieurs OAP jugées non nécessaires permet d'éviter une trop grande densification de secteurs fragiles (Ardillières), de protéger des zones sensibles (Plants Babin) voire de maintenir des équipements (Tennis).

Les limites des zonages de la zone urbaine sont réaffirmées et la procédure adoptée (modification du PLU) ne permet pas d'y déroger, ceci afin de préserver les zones agricoles et naturelles ; d'autant qu'il semble que le potentiel des zones U (en particulier UB) soit suffisant pour prévoir la croissance ultérieure de la commune.

Une longue liste de bâtiments repérés comme éléments du patrimoine bâti est établie et permet de consolider la vision patrimoniale du PADD. A ces bâtiments, le règlement du PLU ajoute des contraintes visant à éviter les modifications dénaturant leur caractère.

De nombreux secteurs protégés selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenant représentés sur le plan de zonage et offrent des espaces de respiration de la zone urbaine : un soin particulier est pris pour préserver les espaces non construits au sein du tissu urbain.

La réécriture des règles concernant les espaces perméables en zone urbaine permet de conforter la politique de « zéro rejet » du SAGE.

Une attention particulière est dédiée au maintien de l'harmonie des nouvelles constructions avec le bâti ancien et l'insertion paysagère.

### **33. Les fragilités de la modification du PLU**

Il n'est pas fait référence, dans le dossier soumis à l'enquête, aux documents supérieurs (SDRIF) exigeant la densification du territoire ; la réduction des droits à construire n'est pas documentée au regard des exigences légales. Cependant, dans son mémoire en réponse, la commune d'une part précise que la modification vise à « *mieux répartir les droits à construire dans un souci de protection environnementale et paysagère* », d'une part et, d'autre part, s'engage à « renforcer les justifications vis-à-vis SDRIF dans la version définitive du projet de modification soumis au Conseil Municipal ». Dont acte.

La zone UB est composée de grandes parcelles offrant un vaste potentiel pour accueillir de nouvelles constructions ; les règles d'emprise au sol par unité foncière ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites sont un obstacle à la division des parcelles pour les propriétaires désireux de réduire leur propriété.

La nouvelle version du PLU vise clairement à limiter l'offre de logements. Cela étant, cette limitation avérée avec cette modification, n'est pas en contradiction avec les objectifs imposés par le SDRIF puisque la commune certifie avoir d'ores et déjà respecté puis dépassé les objectifs fixés en nombre de nouveaux logements à l'horizon 2030 (300 logements construits en 2015-2021 pour un objectif de 150 calculé d'après le SDRIF).

La région de Forges est de plus en plus recherchée par les citoyens désireux de s'éloigner de grandes agglomérations ; la limitation de l'offre de logements contribuera à l'augmentation des prix d'acquisition du foncier et de l'immobilier, générant de ce fait un frein pour certaines catégories de public (dont les primo accédants).

Les critères de définition des délimitations (périmètres) des espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne sont pas compris par la population qui cite des exemples tels que « parcelle protégées doublement cœur d'îlot & patrimoine paysager alors que située en limite de zone agricole » ; cette incompréhension réside dans le libellé du rapport de présentation « des cœurs d'îlots et espaces verts de qualité ont été identifiés et protégés au titre du L151-23 du CU... » et leur représentation graphique sur les plans de zonage trop générique, sans qu'ils soient décrits en détail secteur par secteur, ni que les continuums écologiques intra urbains ni la trame boisée et naturelle justifiant de la référence à l'article en question ne soient rappelés alors qu'ils ont dû être identifiés lors du diagnostic de l'élaboration du PLU 2018.

Les bâtiments repérés dans l'annexe « préservation du patrimoine bâti) ne présentent pas tous le même intérêt, qu'ils soient « exceptionnels », « remarquables » ou simplement « intéressants » (certains sont même en état de délabrement) et se voient affecter les mêmes contraintes quant aux possibilités d'évolution / rénovation. Les dispositions réglementaires applicables aux bâtis simplement « intéressants » sont presque aussi contraignantes que celles dévolues aux bâtis plus valorisables. Dans cet ordre d'idée, la commune est convenue de revoir avec les services du PNR Haute Vallée de Chevreuse la pertinence du « classement » de l'ensemble des bâtis repérés initialement pour n'en conserver que les plus représentatifs. En outre, les contraintes imposées dans le règlement pour ces bâtiments repérés ne devraient pas s'opposer à la réalisation de travaux d'économie d'énergie préconisés par la loi ELAN.

### **34. Conformité du projet de modification avec les objectifs exprimés**

L'objet de la présente modification du PLU comporte 4 thèmes :

- L'encadrement des évolutions dans les quartiers d'habitat ;
- Le renforcement de la dimension patrimoniale et environnementale ;
- La mise à jour de projets ponctuels ;
- L'ajustement de dispositions réglementaires mineures.

Ces thèmes (en particulier les deux premiers) s'inscrivent dans l'esprit du PADD, en particulier

- Objectif 1 : la protection et la valorisation des espaces naturels ;
- Objectif 3 : une urbanisation maîtrisée et harmonieuse.

Le projet de modification est donc cohérent avec le PADD et ne le dénature pas, en particulier ne porte pas atteinte aux espaces naturels et agricoles, non plus qu'à son économie.

S'agissant du contexte réglementaire plus général, la version modifiée proposée du PLU :

- Respecte les termes de la charte du PNR, pour ce qui concerne les volets « nature » et « patrimoine » ;
- Respecte les objectifs de création de logements imposés par le SDRIF (sans qu'il soit démontré qu'aient été pris en compte les orientations de densification) ;
- S'inscrit dans l'esprit des lois **ENE**<sup>15</sup> (composantes biodiversité et rame verte et bleue) et **Climat et Résilience**<sup>16</sup> (composante artificialisation des sols) ;
- Intègre le règlement du SAGE Orge Yvette concernant la maîtrise des eaux pluviales.

<sup>15</sup> Loi ENE ou Grenelle II de juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>16</sup> Loi Climat et Résilience d'août 2021

### **35. L'impact environnemental du projet de modification**

Les dispositions prises dans l'évolution du règlement du PLU (normes d'implantation et de hauteur des constructions, préservation de secteurs en « mode nature », exigence de superficies perméables,...), ainsi que la suppression de plusieurs projets de lotissements sont très favorables à la conservation d'une ambiance « rurale » du village et participent de ce fait à modérer considérablement l'impact environnemental des futures urbanisations.

### **36. Principales difficultés exprimées par le public**

Des demandes ont été faites de revoir les limites du zonage pour transférer en zone « U » des parcelles classées en « A » ou « N » ; ceci afin d'acquérir des droits à construire pour valoriser les biens. Les réponses de la commune sont toutes négatives du fait que la procédure de modification n'est pas appropriée aux évolutions du zonage mais, essentiellement, parce que ces demandes vont à l'inverse de la politique communale de limitation de l'extension urbaine.

De nombreuses interrogations ont porté sur l'adjonction de secteurs protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (cœurs d'ilots et fonds de parcelles), puisque ces nouvelles dispositions réduisent significativement le droit à construire des grandes parcelles de la zone UB. L'intention de la modification est louable (éviter une trop forte densification du tissu urbain et maintenir suffisamment d'espaces de pleine terre) mais mal expliquée et peu justifiée (contrairement à d'autres règles couramment rencontrées comme l'instauration de « bandes de constructibilité », les secteurs protégés sont simplement portés sur les plans de zonage sans définitions dimensionnelles)

Plusieurs interrogations ont été soulevées quant à l'impact des limitations instaurées par le projet de modification sur l'offre de logements : la commune s'est justifiée en indiquant que les objectifs fixés par le SDRIF (+ 150 logements à l'horizon 2030) ont d'ores et déjà été respectés et que la modification du PLU permet de ralentir la forte densification observée ces 5 dernières années, tout en conservant un potentiel avéré de constructibilité, et ce au bénéfice de la préservation des éléments de la trame verte en milieu urbain.

## **4. MOTIVATIONS**

Vu l'arrêté du 7 mars 2022 de Mme le Maire de Forges les Bains prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E220000203/78 du 24 février 2022 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu les observations formulées par le public au cours de la période d'enquête,

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement,

Compte tenu de la conformité du projet de modification du PLU aux règles du Code de l'Urbanisme,

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de plan local d'urbanisme,

Compte tenu des réponses complètes et argumentées apportées par la commune aux observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur, qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier,

Compte tenu des engagements pris par écrit par la commune (*notamment dans son mémoire en réponse aux observations cf. annexe A1*) à apporter des modifications au projet, sans que cela remette en cause son économie globale,

Compte tenu de la vision politique des élus visant à :

- limiter le développement démographique de la ville,
- garantir des espaces libres et des secteurs « verts » de préservation de la biodiversité et de contrôle des eaux pluviales en zone urbaine et
- préserver le caractère de la ville ainsi que ses patrimoines bâti et naturel,
- protéger son secteur pavillonnaire de toute densification incontrôlée,

Compte tenu que les motivations principales déclinées dans le PADD ont été pour l'essentiel transcrites dans le PLU, en particulier la volonté de protéger le cadre de vie tant du point de qualité environnementale que de la préservation du patrimoine aussi bien bâti que naturel,

Compte tenu du fait que le projet de modification du PLU ne porte pas atteinte à l'offre de logements inscrite aux objectifs du SDRIF, tout en laissant des possibilités de développement ultérieur grâce au potentiel foncier existant,

Compte tenu du bien fondé de réserver des espaces verts au sein du territoire urbanisé aux fins de lutter contre le réchauffement climatique,

Le commissaire enquêteur estime que ce projet :

- tient compte des besoins en développement de la commune en fonction de ses capacités d'accueil et de la structure de l'urbanisation,
- s'inscrit dans l'esprit des lois ENE, SRU, Climat et résilience aussi bien pour produire une offre de logements que protéger un cadre de vie orienté vers la nature,
- contribuera à conserver durablement un tissu pavillonnaire aéré et verdoyant, aussi bien qu'un patrimoine rural intéressant,
- malgré les restrictions apportées par la présente modification, n'obère pas dramatiquement le potentiel urbanisable sur la commune,
- du fait des restrictions nouvelles imposées au droit à construire, peut handicaper certaines personnes qui souhaiteraient céder une partie de leurs grandes parcelles,
- sanctuarise les caractéristiques patrimoniales du village, mais au prix de contraintes réglementaires qu'il serait avisé de moduler selon le degré d'intérêt des bâtis concernés,
- permet de préserver des secteurs en terre naturelle, arborés ou non au sein de la zone urbanisée mais dont les contours devraient être précisés et justifiés auprès des propriétaires concernés.

## 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'émet donc un **avis favorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de FORGES LES BAINS.

Cet avis est assorti de **1 réserve** et **3 recommandations**.

**Préambule** : la commune mettra en œuvre les engagements pris dans son mémoire en réponse sur les différents sujets exposés.

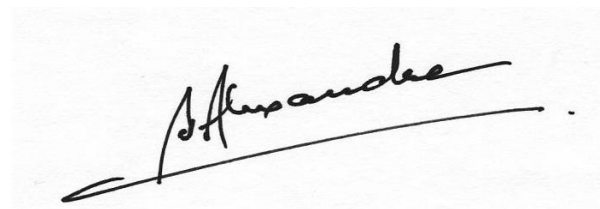
### **Réserve** :

- la commune révisera, en concertation avec les services du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse :
  - L'inventaire des bâtiments repérés et listés dans son annexe patrimoniale pour n'en conserver que les plus significatifs ; elle en informera les propriétaires concernés ;
  - Ajustera les contraintes réglementaires imposées à ceux qui seront conservés pour leur affecter des normes adaptées à leur niveau d'intérêt.

### **Recommandations** :

- **Recommandation 1** : la commune devrait documenter la définition et l'implantation des secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du CU (cœurs d'ilots, fonds de parcelles) sur la base d'un diagnostic actualisé de la trame verte, afin de répondre aux interventions des personnes concernées par la réduction de fait de leur droit à construire.
- **Recommandation 2** : les règles d'implantation (hauteur, dimensions, distance aux limites séparatives) pourraient être modulées au cas par cas lors de demandes d'extension de constructions existantes pour satisfaire les besoins de famille qui s'agrandissent.
- **Recommandation 3** : les règles concernant le contrôle des eaux pluviales, issues du règlement du syndicat de l'Orge, pourraient être rédigées de façon succincte, en annexant le règlement du syndicat en pièce jointe au PLU ; ceci afin d'en faciliter la lecture.

A Verrières le Buisson, le 10 juin 2022



Ce rapport a été transmis le 10 juin 2022 à :

- A Mme le Maire de Forges les Bains ;
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles