

Département des Yvelines

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

De la Commune d'Orgerus

Reference E24000079 /78

Du lundi 20 janvier 2025
Au vendredi 21 février 2025 inclus

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
Synthèse des Observations du Public
Annexe 1

Le 2025

Commissaire Enquêtrice : **Mme Brigitte MORVANT**

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice et réponse de la commune
@001	20/01/2025 Permanence		X		X	<p>Demande de renseignements sur l'objet de la modification. Requête de droits à construire sur une zone non modifiée -Hors champ d'enquête</p>	Explication des enjeux de la modification et du règlement. Hors champ d'enquête
@002	20/01/2025 Permanence		X		X	<p>Demande de renseignements sur l'objet de la modification.</p>	Explication des enjeux de la modification et du règlement.
@003	20/01/2025 Permanence		X	X		<p>Association OCEB active sur le périmètre de l'intercommunalité sur des sujets relatifs au Climat, Energie, Biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Questionne le choix d'un aménagement d'une aire de services et de stationnement pour les camping-cars ? jugé incohérent dans un contexte de réflexion sur le PCAET de la CCPH ○ En faveur d'un aménagement de parkings dotés de recharges rapides électriques pour véhicules en itinérance, ○ Sur le parking au sud de la gare, serait favorable à un aménagement de type services à proximité de la gare très éloignée du centre bourg (épicerie, boulangerie, bar tabac) 	<p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>L'Office du Tourisme du Pays Houdanais (OTPH) en partenariat avec le département des Yvelines dans le cadre du développement du tourisme sont venus consulter la commune sur ce sujet. Le choix du parking de la gare s'est porté car cette parcelle est excentrée par rapport au centre bourg. Il est possible de combiner ce service avec d'autres services complémentaires tels qu'une installation de bornes de recharge électrique, point multiservices, accueil de pique-nique pour les randonneurs et les camping caristes, l'installation de parking à vélos ...)</p> <p>Cet espace est de propriété communale, et déjà anthropisé (par d'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers), facilement raccordable par l'eau et l'électricité pour les besoins des campings-caristes. Situé à proximité de la gare permettant le stationnement des véhicules et l'usage des transports en commun, il a semblé opportun d'engager une réflexion sur ce secteur pour l'accueil touristique de camping-cars, même si aujourd'hui aucun projet d'implantation n'a été décidé et ou définit par la municipalité à ce jour, l'idée est que le PLU ne soit pas bloquant si un projet voit le jour dans ce secteur.</p>

@004	20/01/2025				X	<p>Des interrogations sur le sens de la modification notamment sur l'évolution de la zone UAa en zone UG pour les parcelles aux abords du terrain de football En contradiction avec la densification des centre villes attendue par l'état dans une commune pourvue d'une gare</p> <p>Pas de Sens de maintenir une parcelle agricole enclavée et non exploitée à proximité de la zone UG</p>	<p>Les objectifs de la modification n'ont pas été présentés au public.</p> <p>Depuis des années, les différents textes de lois visent à renforcer la densification des cœurs de ville, des dents creuses notamment pour les communes dotées de gares. Ces arguments sont repris par les propriétaires de parcelles situées à proximité de zones urbaines pour justifier leurs projets de construction de maisons individuelles.</p> <p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête</p> <p>Cette modification vise à faire évoluer la zone UAa en zone UG pour les parcelles situées aux abords du terrain de football. En effet, la forme urbaine concernée par ces parcelles relève de l'habitat individuel de la même typologie que celle rencontrée en zone UG située à l'est et à l'ouest. Ce reclassement en zone UG est cohérent et permet de maintenir l'harmonie des constructions existantes dans ce secteur de la commune, sur le plan de l'intégration architecturale et paysagère.</p> <p>Hors champ d'enquête : Une procédure de modification de PLU exclut toute réduction d'une zone A.</p>
------	------------	--	--	--	---	--	---

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@005	20/01/2025 Permanence				X	Demande de renseignements sur l'objet de la modification. Évolution souhaitée d'un foncier en zone N en zone constructible	Explication des enjeux de la modification et du règlement. Hors champ d'enquête dans le cadre d'une procédure de modification qui exclut la réduction d'une zone N
@006	20/01/2025 Permanence				X	Demande d'information sur la possibilité de construire des garages en zone N	Hors champ d'enquête. La zone N exclut toute construction.
@007	20/01/2025 Permanence		X		X	Demande d'informations sur l'objet de l'enquête publique.	Explication des enjeux de la modification et du règlement.
@008 @008 bis	21/01/2025 Doublet sur Email Web ROUSSEAU				X	Requête sur des droits à bâtir concernant une zone non modifiée.	Hors champ d'enquête Cependant, j'invite la commune à répondre dans le cadre d'une évolution future du PLU.
@009	23/01/2025 THIERRY WEB		X			Favorable à la modification Points de vigilance : Études géotechniques et de structures à entreprendre avant toute urbanisation sur des terrains à risque où les anciens savaient ne pas construire. ex rue de la Vallée du Loup	Avis favorable La commune a intégré les risques dus aux aléas retrait- gonflement des argiles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans les dispositions communes du règlement 4.6 en valorisant les études géotechniques de conception, ○ Avec une intégration d'une cartographie des risques de retrait- gonflement des argiles

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@010 Bourdais Daniel	24/01/2025 WEB		X			Favorable à la modification à l'exception de 2 points : - Aire de camping-car (bruits, pollution, difficultés de circulation...) - Règles d'aspect extérieur des constructions (teintes, clôtures, ...) afin d'éviter la monotonie de formes et de teintes.	La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête. En ce qui concerne l'aire de camping-car, cf. précédent commentaire. Cette disposition permet d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions et de leur teinte dans l'harmonie paysagère dans les zones UA et UG de la commune. Il en est de même pour l'ajustement des règles d'aspect des clôtures.
@011 Chantal Caillabet	24/01/2025 WEB		X			-Pas d'accord avec la mise en place de l'aire pour les camping-cars. -Proposition d'implanter une maison des associations ou un tiers lieu utile à la population	La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête. En ce qui concerne l'aire de camping-car, cf. précédent commentaire. Au vu de la dimension de l'espace, et des destinations autorisées par le règlement du PLU, tout équipements pourra être implanté sur ce site.
@012 Danielle Lafitte	25/01/2025 WEB		X			-Pas d'accord avec la mise en place de l'aire pour les camping-cars pour des raisons de coûts, de sécurité, de nuisance et de tranquillité.	La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête. En ce qui concerne l'aire de camping-car, cf. précédent commentaire.
@013 Stéphanie Tilmant	27/01/2025 WEB		X	X		-Questionnement sur l'interruption du « cœur d'îlot » rue de la Tourelle entre les parcelles 421 et 653 - Demande de protection des grands arbres dans cette rue et dans les parcelles voisines pour la biodiversité, la prévention contre le changement climatique... - Demande d'extension du cœur d'îlot en intégrant la parcelle 409 (frênes) et 712 (grand bouleau) en vue de rétablir un espace arboré et le protéger dans une rue déjà très lotie.	La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête. La protection des cœurs d'îlots a été réalisée de manière factuelle au regard des arbres existants et des continuités écologiques. Ils ne peuvent pas compromettre la constructibilité sur l'ensemble d'une parcelle. Il est très délicat d'étendre un cœur d'îlot après enquête publique sans que les habitants en soient informés.

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@014 Tiefenbach/ Grozel	4/02/202 Email		X		X	Zone UG N°481 – 24 rue du Bois Protection « îlot arboré » ajouté à une protection d'espace boisé classé Rend la parcelle inconstructible, 16 mètres de protection	L'ajout de protection d'un cœur d'îlot arboré combiné avec les règles d'implantation des bâtiments en zone UG notamment les règles de retrait rendent la parcelle difficilement constructible alors qu'il est précisé que la protection de l'arrière de la parcelle maintiendrait une possibilité de construction sur l'avant. (cf page 10 rapport de présentation). La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête La parcelle reste constructible. Cf mémoire en réponse au PV de synthèse
@015 Rousseau	04/02/2025 Email		X		X	Zone N°65 30 grande Rue : Objet de la demande : retrait de la bande verte Rend le projet de construire 3 à 4 maisons avec son neveu impossible avec les parcelles 477 et 479 alors que les parcelles sont au cœur du village. Requête sur des droits à bâtir dans une zone non modifiée.	Hors champ d'enquête. Cependant, j'invite la commune à répondre ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du PLU.
@016 Picaud Annick	7/02/2025 Web		X		X	Parcelles cadastrées E438- E175- (E176- E177) Zone arborée protégée de 10 à 15 mètres nuirait à un projet de construction Argument : risque d'incendie avec taillis non entretenu de cette zone arborée Requête : annulation de ce cœur d'îlot	Les périmètres de protection cœurs d'îlots et boisements dorénavant nommés cœurs d'îlots arborés étaient inscrits dans le PLU 2018. Hors champ d'enquête. Cependant, j'invite la commune à répondre ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du PLU.

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@017 Grozel Référence @014	13/02/2025 Web		X		X	<p>Parcelle G°481- 24 rue du Bois En complément de la contribution @014 (membres de la même famille)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de précision exacte du tracé de l'ajout de l'îlot arboré, • Intérêt en termes de biodiversité et de fonction écologique de ce nouveau cœur d'îlot : pas démontré par une étude, • Citation de l'avis du préfet relatif à l'équilibre entre protection de l'environnement et densification urbaine • Contre cette modification qui empêche une valorisation financière du foncier 	<p>L'ajout de protection d'un cœur d'îlot arboré combiné avec les règles d'implantation des bâtiments en zone UG notamment les règles de retrait rendent la parcelle difficilement constructible alors qu'il est précisé que la protection de l'arrière de la parcelle maintiendrait une possibilité de construction sur l'avant. (cf page 10 rapport de présentation). La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>Il s'agit d'assurer la protection d'un boisement urbain complémentaire aux repérages déjà existants. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard du développement en hauteur des arbres existants dont plusieurs chênes de grand développement, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante. Seul l'arrière de la parcelle est protégée afin de maintenir une possibilité de construction sur l'avant, comme les parcelles de part et d'autre déjà bâties</p>
@018	13/02/2025 Courrier					<p>Parcelle 28 et 30 rue de la Tourelle (2000m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématique de la délimitation de la zone de boisement, • Évolution des zones de boisement qui évoluent au fil des tempêtes, arbres abattus car dangereux, <p>CU refusée, Requête :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de réduction d'une protection édictée par le PLU de 2018, • Avoir la possibilité de diviser le terrain pour construire 2 maisons 	<p>Hors champ d'enquête. Cependant, j'invite la commune à répondre ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du PLU.</p>

<p>@019 Virginie Guinot</p>	<p>15/02/2025 Permanence</p>				<p>X</p>	<p>Demande de clarification des règles d’emprise au sol pour la zone UG (3 questions) Demande de souplesse pour réduire la distance imposée de 4 mètres par rapport aux limites séparatives à 2 mètres 50 pour installation de constructions annexes de moins de 2m50 abris ouverts à titre d’exemple</p>	<p>Réponse de la commissaire enquêtrice en permanence La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l’enquête à ces deux demandes à portée générale. La règle d’emprise au sol de la zone UG est inchangée, puisqu’elle a été jugée cohérente avec la morphologie urbaine présente : Bande de 25 mètres : L’emprise maximum des constructions est fixée à 30% de la partie du terrain située dans cette bande de constructibilité principale. Au-delà de 25 mètres : l’emprise maximum des constructions est fixée à 10 %. La règle de retrait par rapport aux limites séparatives et au fond de terrain permet de garantir un bon équilibre entre le bâti et le non bâti. Les constructions principales devront obligatoirement être en retrait d’un minimum de 4 mètres des limites séparatives. L’intérêt est d’assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes par rapport aux propriétés voisines, y compris pour les extensions de constructions existantes. Cette règle vise à respecter l’harmonie des formes urbaines actuelles. Ce retrait permet également de pouvoir planter ou conserver des arbres existants, dans de bonnes conditions de durabilité. Toutefois, il est proposé de répondre favorablement à la demande, et de préciser que cette règle s’applique pour les constructions principales uniquement. Une règle de retrait de 1 mètre minimum est fixé pour les constructions annexes de moins de 2,50 mètres de hauteur afin de faciliter leur implantation.</p>
-------------------------------------	----------------------------------	--	--	--	----------	---	--

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@020	15/02/2025	X		X	X	<p>Étonnement proche de la colère en l'absence d'information ou de consultation de la part de la commune sur une double modification proposée pour les serres de la propriété privée du château des Ifs, unique propriété constituant la zone Ula.</p> <p>Une double Modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ajout d'une protection communale sur les serres : incompréhension de la motivation de la commune pour une protections des serres qui ne présentent aucun intérêt historique ou de cohérence architecturale, non visible de la rue - la destination des serres : interdiction d'installer des bureaux ou d'entrepôts dans les serres Une telle restriction de destination entraîne toute perspective de développement de cette parcelle <p>Objets des demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une réécriture des modifications, • Une clarification sur la possibilité d'implanter une piscine, • Une remise en cause d'élargissement prévu de la rue du bois des Aulnes du côté de leur propriété en contradiction avec l'idée même de la protection de l'ensemble architectural de la zone ULa 	<p>Pour donner suite aux échanges,</p> <p>J'ai invité les propriétaires d'une part et le maire d'autre part à se rencontrer dans le cadre de l'enquête rapidement.</p> <p>L'après-midi même du jour de la permanence, le rendez-vous de visite du maire sur site a été fixé et organisé.</p> <p>Ces serres font partie de l'histoire du site. Néanmoins, après échange avec les propriétaires dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PLU, il apparait que l'état actuel des serres est trop dégradé pour permettre leur restauration. Le classement au titre du patrimoine bâti sera donc supprimé sur ces serres pour le dossier d'approbation de la modification du PLU.</p> <p>Une précision réglementaire est aussi apportée après échange avec les propriétaires dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé une rédaction différente que celle proposée à l'enquête publique. La rédaction sera ajustée pour le dossier d'approbation de la modification du PLU de la manière suivante, afin de ne pas interdire les entrepôts et bureaux, mais les conditionner plus strictement au fonctionnement des constructions déjà implantées et que leur usage soit limité :</p> <p>1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions :</p> <p>1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'activité principale de la zone.</p> <p>2. Les constructions à destination d'entrepôts et de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions implantées dans la zone et que la destination entrepôt reste en dessous des seuils des installations (classées pour</p>

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
						<p>N'est-ce pas à la commune d'acquiescer ou de former des cœurs d'îlots sur des parcelles communales ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbres à haute tiges fragilisés par les événements climatiques : photos à l'appui d'arbres déracinés par les tempêtes 1999, 2020 Température Ile de France en comparaison à d'autres régions très supportables 	
@023 Mme et Mr Guay	15/02/2025 Permanence			X	X	<p>Favorable à la modification du PLU notamment pour l'ajout de protections paysagères sous la forme de cœurs d'îlots arborés.</p> <p>Demande de prolongation du cœur d'îlot arboré rue du Bois ou de protection des arbres centenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Élargir la superficie du cœur d'îlot en incluant sa parcelle G480 ou à minima de protéger les 3 chênes centenaires existants, Demande de protection supplémentaire des 8 chênes centenaires sur la parcelle G481, Et une douzaine de chênes et charmes sur la parcelle G243 	<p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>Une nouvelle délimitation du cœur d'îlot arboré (L151-23 du CU) sera réalisée afin de protéger les arbres les plus intéressants.</p> <p>Cf. mémoire en réponse au PV de synthèse</p>
@024 Mr Barroso	15/02/2025 Permanence				X	<p>Présentation d'un projet urbain en zone N, déjà refusé par la mairie en 2022.</p> <p>Incompréhension du passage en Zone N dans le PLU 2018 alors que cette zone est habitée notamment par la famille et qu'elle héberge leurs entreprises.</p>	<p>Hors champ d'enquête.</p> <p>Le projet se situe en zone N du règlement du PLU. Au titre des articles N 1.1 et 1.2, aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée dans cette zone.</p>
@025 Mme et Mr Rochard	15/02/2025 Permanence				X	<p>Objet de la demande :</p> <p>Modification de la règle de stationnement dans le cœur d'îlot de façon à réhabiliter le bâtiment école de filles en 3 logements.</p> <p>Contribution argumentée sera déposée ultérieurement</p>	<p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>Les règles applicables aux cœurs d'îlot à protéger seront ajustées pour permettre le stationnement de deux voitures maximum par unité foncière dès lors que le stationnement est réalisé sur des dalles végétalisées.</p>

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@026 Mme Tatry	15/02/2025 Permanence				X	Demande de renseignements sur les lisières et les zones protégées.	Explication des zones, des protections et du règlement.
@027	18/02/2025				X	En faveur de la modification du PLU Enrobée peut être une solution si drainage par caniveaux	Avis favorable
@028	21/02/2025 Permanence				X	Demande de renseignements confirmant les largeurs des accès et des règles d'implantation.	Explication des évolutions réglementaires
@029	21/02/2025 Permanence				X	Demande d'installations de panneaux solaires sur les tuiles de la maison et non pas encastrés dans le toit. (Refus de la mairie en 2023)	Assouplissement des règles d'intégration des panneaux solaires pour promouvoir les énergies alternatives La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête. La rédaction est désormais plus souple, dans le respect de la loi LCAP.

Liste des thèmes : 01 Dossier : Organisation - Information / concertation * 02 Cadre de vie et environnement - Mobilité – Stationnement * 03 Patrimoine bâti et paysager * 04 Règlement écrit

Obs n°	Date	01	02	03	04	Synthèse de l'observation	Commentaires de la commissaire enquêtrice
@030	21/02/2025 WEB		X		X	<p>Contexte :</p> <p>Place de stationnement : 2 obligatoires dont l'une couverte</p> <p>D'accord pour le nombre de places, mais pas d'accord sur l'obligation d'en construire une couverte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Plus coûteux pour primo-accédants, ○ En contradiction avec la volonté communale de maintenir des « touches de vert » <p>Demande de reclassement de la parcelle 109 en terrain constructible pour un projet raisonné et agréable</p>	<p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>Il s'agit d'un choix communal pour éviter que les automobiles soient trop visibles sur les parcelles. Il s'agit d'un choix d'esthétique urbaine.</p> <p>Hors champ d'enquête Cependant, j'invite la commune à répondre ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du PLU.</p>
@031	21/02/2025 WEB					<p>Opposition à l'article 1.3 sur la mixité de l'habitat pour des raisons de sécurité et de dégradation</p>	<p>La commune répondra de façon formelle dans le cadre de l'enquête.</p> <p>Le seuil actuellement établi de 5 logements est inchangé, mais la superficie du seuil de déclenchement est réduite à 500 m² au lieu de 750 m². Cela est essentiel, et correspond à la réalité de la superficie des logements moyens de la commune, autour de 100 m². Cette disposition ajustée permettra la création de plus de logements locatifs sociaux en cas d'opération conduisant à la réalisation de plus de 5 logements, ce qui s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins diversifiés des familles en logements à Orgerus.</p>