

ENQUETE PUBLIQUE

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

De la Commune d'Orgerus
Département des Yvelines

Du lundi 20 janvier 2025 au vendredi 21 février 2025 inclus

AVIS ET CONCLUSIONS

Reference E24000079 /78
Remis en date du 17 mars 2025

Commissaire Enquêtrice : **Brigitte MORVANT**

Table des matières

AVIS ET CONCLUSIONS	1
I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
A. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
II. CARACTERISQUES GENERALES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU	3
A. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	3
B. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS	4
III. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC	6
A. ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS.....	6
B. CLIMAT DE L'ENQUETE.....	6
IV. MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	7
A. AU REGARD DE L'Avis DES PPA, DES SERVICES DE L'ÉTAT.....	7
B. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	7
C. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	7
D. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE	9
E. AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS.....	9
F. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
G. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	10
V. BILAN.....	14
VI. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	15

Conformément à la décision N° E24000079/78 de Madame la présidente Jenny Grand d'Esnon du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du 9 décembre 2024 qui désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Blondine Rhoné en qualité de commissaire enquêtrice suppléante,

Il a été procédé à une enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de la commune d'Orgerus. Elle s'est déroulée comme prévu du lundi 20 janvier 2025 à 10h au Vendredi 21 février 2025 à 17 h conformément à l'arrêté municipal en date du 19/03/2024.

Les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport d'enquête publique sur un document séparé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orgerus (PLU) de 2013 a été révisé et approuvé le 21 septembre 2018. C'est un document unique qui exprime « un projet de territoire » à l'échelle de la commune. La modification N°1 du PLU est compatible avec Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de : *Maîtriser le développement tout en gardant la physionomie et l'échelle urbaine « villageoise » d'Orgerus.*

Tout projet de modification du PLU est soumis à une enquête publique conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public... » Cette modification n'a pas été soumise à une évaluation environnementale.

La réflexion autour de la modification du PLU a démarré en 2020. L'arrêté de la modification N°1 du PLU a été prescrit 4 ans plus tard soit en 2024.

II. CARACTERISIQVES GENERALES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

A. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Les justifications majeures de la modification n°1 du PLU d'Orgerus peuvent être analysées en distinguant le fond de la forme.

Sur le fond :

Il s'agit essentiellement de sécuriser la morphologie villageoise d'une commune rurale. Le projet de modification réaffirme une logique de préserver une forme urbaine d'habitat individuel. Il vise à éviter la multiplication de constructions de maisons en drapeaux, rendus possibles par la division en lots à bâtir d'unités foncières, assez importantes en superficie dans cette commune rurale. Les nouvelles implantations de maisons trop proches ont un impact paysager et environnemental trop contraignant à l'origine de problèmes de voisinage. (Disparition du couvert végétal, ombre portée, nuisances sonores...)

Sur la forme :

Il s'agit d'enlever toutes les ambiguïtés sur la rédaction du PLU pour gagner en compréhension et en lisibilité pour un public non averti, in fine les habitants. Mieux défini, il évitera toute confusion dans la gestion des autorisations d'occupation du sol.

Les objectifs définis et présentés dans le rapport de présentation sont les suivants :

- Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel,
- Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone,
- Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones,
- Améliorer des règles d'aspect extérieur des constructions,
- Modifications diverses,
- Lever toutes les ambiguïtés sur la rédaction du règlement d'urbanisme

Dans le rapport de présentation, Il n'est fait aucune mention de l'articulation de la modification avec les documents cadres supra-communautaires notamment avec ceux récemment arrêtés ou disponibles en 2024 comme

- Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF-E 2040) qui planifie l'aménagement du territoire jusqu'en 2040,
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays Houdanais

B. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS

Les principales évolutions proposées sont les suivantes :

- Redéfinir les dispositions générales du PLU au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés situés en zone UG et A en ajoutant des protections paysagères,
- Faire évoluer la zone UAa en zone UG (moins dense) pour les parcelles aux abords du terrain de football.
- Renforcer les dispositions générales du PLU relatives à la protection des arbres existants et futurs sur l'ensemble des zones U,
- Ajouter deux mares protégées en zone UG,

- Ajouter la protection des serres et Interdire la construction de bureaux et d'entrepôts en zone Ula au château des Ifs,
- Rendre possible l'aménagement d'une aire de services et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare,

Les deux premières évolutions concernent la morphologie et l'implantation des constructions. La combinaison de plusieurs dispositions envisagées citées ci-dessous rend la possibilité de construire de nouvelles maisons dans le diffus plus difficile :

- Un Reclassement de la zone UAa vers la zone UG (moins dense),
- Une Combinaison de règles de recul depuis les limites séparatives latérales ou en limite de fond de jardins face aux cœurs d'îlots ou face aux îlots arborés,
- Un accès obligatoirement pourvu d'une aire de demi-tour à partir de 4 maisons,
- L'obligation pour les constructions en cours commune de respecter les règles, d'urbanisme applicables dans le cadre d'une implantation de plusieurs constructions sur un même terrain...

La modification n°1 du PLU propose des clarifications ou des adaptations des dispositions applicables en toutes zones. A titre d'exemple, ces dispositions concernent les règles applicables à l'aspect extérieur des constructions.

Une évolution positive va dans le sens de la diversification de l'habitat avec l'abaissement à 500m² au lieu de 750m² du seuil de surface de plancher des opérations soumises à l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux.

Des ajustements approfondissent des dispositions d'ordre écologique. Ils visent à éviter l'artificialisation des sols avec :

- L'augmentation de la part de pleine terre,
- L'obligation de rendre perméables les places de stationnement,
- La mise en œuvre des clôtures perméables en cœur d'îlots pour le passage de la petite faune.

Un autre ajustement est en faveur de la transition énergétique en assouplissant l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toits (suppression de l'obligation d'encastrer les panneaux solaires).

Le projet de modification fait référence aux préconisations du guide des couleurs du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de la Chevreuse, en le recommandant fortement sans toutefois l'imposer.

III. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

A. ANALYSE STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS

Le nombre total de contributions s'élève à 31.

On ne peut noter que la très faible participation des Orgerussiens et Orgerussiennes.

Cependant, les citoyens se sont succédé sans interruption le samedi de permanence, preuve que le samedi est un jour propice au déplacement en mairie. Une seule association a contribué à l'enquête.

Sur 31 contributions :

- 6 correspondent à une demande d'explications principalement sur les évolutions du Règlement,
- 9 ont été considérées comme hors champ d'enquête. Les requêtes portaient sur la réduction ou la suppression de cœurs d'îlots, d'îlots arborés, de zones naturelles pour donner des droits à construire aux propriétaires,
- 14 ont été considérées comme faisant partie de l'objet de la modification,
- 2 ont exprimé leur avis favorable.

B. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Il est à noter qu'aucune phase de concertation avec les habitants ou associations n'a été entreprise, aucune information n'a été communiquée sur les enjeux, les objectifs et les évolutions proposées dans le cadre de cette modification envers les Orgerussiens et Orgerussiennes.

Dans le cadre des permanences, le manque de communication ou de concertation sur le contenu de la modification a été abordé même s'il n'a pas été reporté dans le registre.

Se sont donc déplacées en permanence des personnes désireuses :

- De connaître le contenu du projet de modification dans sa globalité,
- De comprendre l'impact de la modification relative aux protections paysagères sur leurs droits à bâtir,
- De se renseigner sur leurs droits à bâtir dans des zones naturelles habitées ou très proches d'une urbanisation,
- De montrer leurs inquiétudes, leur incompréhension vis-à-vis d'un règlement perçu comme une atteinte à leurs propriétés privées en référence aux cœurs d'îlots arborés ou concernant une inscription de leurs bâtis dans le patrimoine communal (serres du Château des Ifs).

IV. MOTIVATIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA, DES SERVICES DE L'ETAT

L'ensemble des avis est favorable à la modification n°1 du PLU de la commune d'ORGERUS.

Le Département a émis une observation concernant l'interdiction totale d'entrepôts et de bureaux en zone ULa dans la propriété du Château des Ifs et recommande d'encadrer la destination des serres en la liant à l'activité principale dans un contexte d'évolution future du Château.

La préfecture des Yvelines émet un avis favorable avec une réserve. Dans sa note de présentation, il est demandé à la commune de justifier la compatibilité des objectifs de la modification avec les objectifs de son PADD et des documents supra-communaux (SDRIF-2013- le SDRIF-E 2040) :

- A propos de la densification et de la diversification de sa population. Orgerus est dotée d'une gare et la pyramide des âges montre un taux significatif de personnes âgées.

B. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Les mesures de publicité légales ont été conformes aux articles en vigueur.

L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique, sa mise en ligne ainsi que celle du dossier d'enquête ont permis d'assurer l'information légale du public. La mise à disposition d'un registre en mairie a donné la possibilité aux habitants d'exprimer leurs observations.

D'autres formes informelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information publique sur l'existence de l'enquête publique : sites internet, réseaux sociaux, magazine municipal.

C. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Sans revenir sur le détail des pièces constitutives, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions du Code de l'Environnement.

La « Note de présentation » est très peu contextualisée. Elle se limite à décliner les six objectifs en 6 lignes de l'objet de la modification sans en présenter les enjeux. Ces objectifs auraient pu être mieux définis et regroupés en thématiques pour gagner en compréhension.

A titre d'exemple : Objectif 2 : redéfinir les destinations interdites de *certaines zones et les limites d'une zone* »

Présentation identique dans le rapport de présentation : 6 objectifs en 6 lignes qui servent d'introduction !

Le document de présentation est généralement un document plus élaboré qui présente une analyse fine et didactique du contexte. Il se doit de justifier les évolutions envisagées au regard certes d'une vision d'aménagement d'un village mais aussi au regard d'une appartenance à un territoire plus vaste représenté par la communauté de communes, la région Ile de France.

En effet, dans le rapport de présentation, il n'est fait aucune mention de l'articulation, de la cohérence, de la compatibilité des objectifs du projet de modification avec les objectifs du PADD du PLU d'Orgerus et avec les documents supra-communautaires. Deux d'entre eux ont été arrêtés récemment et disponibles en 2024 comme

- Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF-E 2040) qui planifie l'aménagement du territoire jusqu'en 2040, en droite ligne avec le SDRIF 2013,
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (PCAET)

De plus, les modifications diverses sont juxtaposées en fin de document sans introduction explicite de leurs ajouts.

En revanche, les justifications détaillées par évolution sont intéressantes à lire. Certaines sont cependant peu précises :

- La composition d'ensemble du cœur d'îlot est *d'une superficie relativement importante (page 9)*

Ou révélant une incohérence entre l'affirmation écrite suivante « *seul l'arrière de la parcelle est protégée afin de maintenir une possibilité de construction sur l'avant* et un tracé graphique d'un ajout de cœur d'îlot arboré à un boisement qui empêcherait toute construction sur l'avant (page 10)

Ou non développées ou reliées au PCAET

- Ajout de deux mares à protéger : *elles jouent un rôle important dans l'application de la trame verte et bleue aux échelles communales et régionales, (page 15)*
 - Pas de développement en présentant la trame bleue et son rôle dans le projet de modification,
 - Pas de lien avec le PCAET : identifier les ressources en eau, réserves d'eau et de carbone qui est une action d'adaptation face au changement climatique

Points d'amélioration proposés

Compte tenu que la note de présentation et le rapport de présentation sont des documents lus en priorité par les habitants, Il conviendrait d'améliorer la forme et le fond de ces documents pour que les habitants comprennent le sens et la portée des évolutions proposées dans le cadre de la modification. Les habitants sont de plus en plus sensibles aux questions climatiques, il aurait été valorisant que les nouvelles dispositions réglementaires soient présentées comme des actions d'adaptation au défi climatique.

D. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

Protéger la morphologie villageoise d'Orgerus a été la motivation profonde de la commune face à une multiplication de nouvelles constructions sur des unités foncières divisées et un abattage massif de beaux arbres pour les réaliser.

Les objectifs sont atteints !

Les 4 années de préparation de cette modification ont desservi toutefois l'intérêt et la portée de cette modification. Les objectifs restent modestes par rapport à l'évolution des mentalités et à l'évolution dynamique et contraignante des documents supra-communautaires.

E. AU REGARD DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS

La commune doit faire face à une injonction contradictoire entre la nécessité d'atteindre un objectif de logements à produire et la volonté de maintenir et de créer des espaces verts, espaces de respiration dans le village.

On peut regretter que la programmation de l'OAP Vallée Jean le Loup déjà bien avancée ne soit pas intégrée à la modification. D'une façon générale, les OAP sont un outil de maîtrise foncière permettant de rationaliser l'usage du sol sur un ensemble de parcelles et éviter des constructions éparses qui neutraliseraient la possibilité de construire un ensemble cohérent. L'annonce de sa programmation aurait pu montrer la volonté communale de construire du logement et du logement social pour renouveler et diversifier sa population.

La commune est attachée à la notion de cœur d'îlot/cœur d'îlot arboré qui participe pleinement à la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation de sols. Son projet de modification ne présente que trois cas d'ajouts de protection paysagère sur son territoire. Sur les trois cas proposés, l'un d'entre eux sera redélimité à la suite des observations des habitants, ce qui laisse supposer une certaine faiblesse de la procédure d'identification de ces îlots.

Face au défi climatique, certaines prescriptions ont été intégrées : une souplesse en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques en faveur d'une énergie renouvelable, le revêtement perméable pour les places de stationnement. D'autres prescriptions auraient pu

être traduites sur un plan réglementaire comme la végétalisation des toitures, la récupération de l'eau de pluie dans des citernes enterrées pour la gestion des eaux de ruissellement, des seuils de performances bio-climatiques pour une sobriété énergétique....

On peut saluer les efforts de la commune dans les différentes pistes de propositions d'évolutions mais on ne peut que regretter le manque d'ambition de ces propositions d'évolution compte tenu du contexte sociétal et réglementaire actuel.

F. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'intitulé urbanistique technique "modification du PLU" ne représente pas une réalité concrète ou « une vision d'un territoire. » Les Orgerussiens ou Orgerussiennes se sont sentis peu concernés par cette modification à l'exception de ceux ou celles qui étaient directement impactés.

G. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune fournit des réponses à l'intégralité des observations émises par les contributeurs directement dans le Tableau de Synthèse des Observations du Public en annexe N°1 du PV de synthèse et à la suite d'un questionnaire approfondi sur différentes thématiques. `

La commune a justifié ses choix ou clarifié sa position en réponse aux observations des habitants :

- A propos d'une aire de services et de stationnement pour les camping-cars sur un parking au sud de la gare
 - La commune a justifié ce choix dans le cadre du développement du tourisme en partenariat avec l'Office de Tourisme du Pays Houdanais et le département des Yvelines.
 - La commune retient les idées des habitants d'implanter d'autres services complémentaires (bornes de recharge électrique, accueil de pique-nique, point multi-services) et déclare qu'aucun projet n'a été décidé à ce jour.

- A propos de l'évolution de la zone UAa en zone UG :
 - La commune justifie cette évolution : ce reclassement est en cohérence avec la forme urbaine d'habitat individuel située à l'est et à l'ouest du stade et contribue à pérenniser une harmonie architecturale et paysagère dans l'environnement existant.

La commune a accepté de reconsidérer les évolutions proposées dans le cadre de la modification.

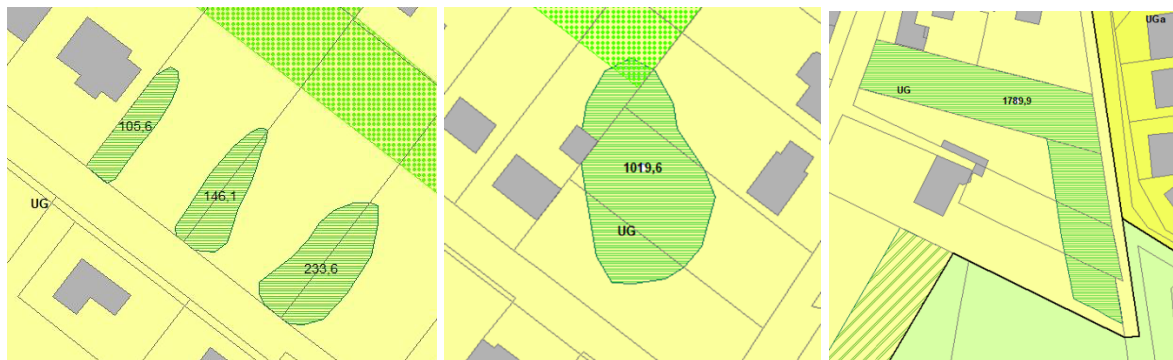
Ainsi, pour donner suite à l'enquête publique, prenant en compte les avis des PPA, des habitants et de la commissaire enquêtrice, la commune s'engage à faire évoluer le présent dossier de la modification avant approbation.

👉 La commune s'engage à apporter des précisions :

Dans le Rapport de présentation :

- Pour justifier la modification du PLU par rapport aux orientations du SDRIF-e récemment approuvé,
- Pour démontrer que le PLU rend possible la densification des espaces d'habitat existants,
- Pour annoncer de nouvelles opérations à venir, de manière maîtrisée et dans le respect des orientations du SDRIF-e 2040,
- Pour justifier la production de logements par rapport au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH),
- Pour donner des éléments chiffrés de la superficie des cœurs d'îlots :
La modification du PLU permet la protection de 3 293 m² supplémentaires de cœurs d'îlots boisés, ce qui porte l'ensemble des îlots boisés protégés en milieu urbain à une superficie de 18 918 m².
- Pour insérer ces données dans les présentations graphiques :

Superficie protégée par secteur nouveau identifié en cœur d'îlot dans le cadre de la modification du PLU



Rue du Bois

Rue de la Tourelle/Rue Legendre

Rue du Moutier

***Périmètre de protection
des cœurs d'îlot modifié
pour prendre en compte
la demande à l'enquête publique***

- Pour justifier les enjeux de protection des cœurs d'îlot au regard du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH).

✚ La commune s'engage à apporter les précisions suivantes :

Dans le règlement :

- *Suppression de la mention d'ATD Quart Monde à la page 76 du Règlement.*
- *A propos des aires de stationnement dans les cœurs d'îlot initialement interdites, Les aires de stationnement en cœur d'îlot seront désormais possibles à condition de respecter les prescriptions suivantes :*
 - *Qu'elles soient conçues avec des dalles végétalisées,*
 - *Qu'elles permettent d'accueillir un maximum de deux places de stationnement dans ces cœurs d'îlot par unité foncière,*
 - *Que chaque place de stationnement n'excède pas 2,5 x 5 m aménagé en dalle alvéolaire.*
- Dans la zone UG : le calcul des retraits
 - *Pour les constructions principales : 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.*

✚ Au regard des cas spécifiques :

✚ **Cas spécifique N°1 :**

- *La commune s'engage à supprimer le classement des serres au titre du patrimoine bâti du château des Ifs en zone ULa,*
- *La commune s'engage à modifier le règlement 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.*
- *Nouvelle proposition de rédaction du règlement :*
 - *1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions :*
 - *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.*
 - *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 l'environnement).*

✚ **Cas spécifique N°2**

- *La commune s'engage à redélimiter les superficies à protéger (à superficie équivalente) pour protéger les arbres les plus intéressants tout en permettant la constructibilité des parcelles concernées,*

- La commune a intégré dans la nouvelle délimitation un ajout de protection des arbres de la parcelle contiguë à celles identifiées préalablement par la commune, à la demande de ce propriétaire,
- Nouvelle présentation à intégrer dans le rapport de présentation :



- La commune s'engage à ajouter des photos complémentaires pour montrer l'intérêt des boisements.

Propositions d'amélioration de la commissaire enquêtrice dans le futur dossier d'approbation

Dans un souci de clarification, de justification et de meilleure compréhension du public,

👉 D'autres éléments pourraient être ajoutés *Dans le Rapport de présentation* :

- Une explication sur la procédure d'identification et de reconnaissance des cœurs d'îlots à protéger :

Chaque cœur d'îlot protégé correspond à une réalité végétalisée de qualité constatée par photo aérienne et repérage sur site. Ils correspondent à un faisceau d'indices concourant à leur protection :

- *une situation dans un îlot constitué,*
 - *une superficie cohérente avec l'environnement appréciée suivant le contexte, une situation non accolée aux façades des constructions existantes afin de permettre des extensions,*
 - *un principe d'espace perméable et végétalisé,*
 - *une délimitation qui ne s'appuie pas sur les limites cadastrales mais sur la réalité végétale.*
- Une cartographie semblable à celle fournie dans le mémoire en réponse mais avec une différenciation visuelle des éléments ajoutés dans le cadre de la modification.

V. BILAN

Le PLU d'Orgerus traduit un projet de territoire communal. La modification N°1 s'inscrit en cohérence d'ensemble du PLU notamment avec le PADD. La modification N°1 est principalement destinée à sécuriser la morphologie urbaine villageoise d'Orgerus.

La commune doit faire face à une injonction contradictoire entre la nécessité d'atteindre un objectif de logements à produire et la volonté de maintenir et de créer des espaces verts, espaces de respiration dans le village. Les évolutions proposées dans le cadre de la modification restent modestes. D'une part, la programmation de l'OAP Vallée Jean le Loup aurait pu montrer la volonté communale de construire du logement et du logement social pour renouveler et diversifier sa population. D'autre part, une approche plus fine et plus importante en matière de superficie des ajouts de cœurs d'îlots arborés aurait permis d'augmenter l'indice de végétalisation de la commune.

Face au défi climatique, certaines prescriptions ont été intégrées : une souplesse dans l'installation de panneaux photovoltaïques en faveur d'une énergie renouvelable, le revêtement perméable pour les places de stationnement... D'autres prescriptions auraient pu être traduites sur un plan réglementaire comme la végétalisation des toitures, la récupération de l'eau de pluie dans des citernes enterrées pour la gestion des eaux de ruissellement, des seuils de performances bio-climatiques pour une sobriété énergétique...

On ne peut que saluer les efforts de la commune dans les différentes pistes de propositions d'évolutions mais on ne peut regretter que le caractère restreint de ces propositions d'évolution compte tenu du contexte sociétal d'une population sensible aux enjeux climatiques et un contexte réglementaire dynamique des documents supra communautaires.

Dans son mémoire en réponse, la ville s'engage à faire évoluer les documents avant approbation en prenant compte de l'avis des habitants qui se sont exprimés pendant l'enquête publique. Les changements que la commune a accepté d'intégrer dans le dossier d'approbation de la modification concernant le château des Ifs et la nouvelle délimitation d'un cœur d'îlot indiquent une faiblesse dans la procédure de reconnaissance et d'intégration d'un élément de patrimoine paysager ou bâti. L'enquête publique a permis de donner une opportunité d'échanges entre la commune et les habitants concernés, le maire restant très attentif aux observations des habitants d'Orgerus.

VI. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Sur la base des présentes conclusions,
J'émet **2 recommandations** :

1. Modifier les évolutions dans le dossier d'approbation de la modification selon les engagements de la commune et les points d'amélioration proposés par la commissaire enquêtrice,
2. Définir et appliquer une procédure de reconnaissance et d'intégration d'un élément de patrimoine paysager ou bâti plus fine, avec une visite obligatoire sur site, facilement possible compte tenu du contexte villageois de la commune.

Compte tenu des 2 recommandations, j'émet un **Avis favorable** au projet de modification générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orgerus.



Brigitte Morvant
Commissaire enquêtrice