

# Commune de les Granges le roi

(Département de l'Essonne)

Enquête réalisée du 10 octobre au 9 novembre 2022

Arrêté n° 32-2022 du 19 septembre 2022

## PROJET de révision du Plan Local d'Urbanisme

avis et conclusions  
du commissaire enquêteur



Forges les bains le 9 décembre 2022

Le commissaire enquêteur

Jean-Yves COTTY

## **1 OBJET DE L'ENQUETE :**

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Granges le roi (91410).

Ce projet de révision du PLU est l'aboutissement d'une démarche engagée dès 2015. La succession des résultats aux scrutins municipaux de 2014 à 2021, en a fait un enjeu important de la vie communale.

Le projet de révision du PLU vise dans son PADD les deux objectifs suivants :  
S'appuyer sur les ressources locales et vivre ensemble aux Granges le roi.

- Les ressources locales du territoire :
  - Défendre les valeurs du sol arable ;
  - Valoriser le massif forestiers ;
  - Considérer l'eau comme une ressource ;
  - (A)ménager le territoire en s'appuyant sur son socle géographique.
- Les ressources des espaces urbanisés :
  - Améliorer les continuités écologiques dans les espaces ouverts du village ;
  - Considérer le bâti existant comme une ressource ;
  - Identifier et aménager les secteurs de projet.
- Vivre ensemble aux Granges le roi :
  - Se loger / permettre à tous de se loger économiquement et écologiquement ;
  - Se nourrir local/favoriser une alimentation de proximité
  - Se cultiver/se récréer/se rencontrer/partager
  - Travailler/travailler au pays
  - Se déplacer autrement pour limiter l'émission de gaz à effet de serre ;
  - Adopter une attitude écoresponsable.

## **2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE :**

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement.

Le PLU de la commune des Granges le roi a été approuvé le 8 février 2008.

L'engagement de la procédure a été pris dans une délibération du conseil municipal du 31 mai 2018.

Le projet de révision a été arrêté en conseil municipal le 15 juin 2022.

Un arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris le 19 septembre 2022.

La MRaE d'Ile de France a, en date du 22 septembre 2022 soumis la révision du PLU de la commune des Granges le roi à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

Le dossier d'enquête, transmis en septembre 2022, a fait l'objet d'une étude approfondie de ma part.

Lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage, j'ai fait part de l'avis de l'autorité environnementale, qui ne figurait pas au dossier et qui était disponible sur leur site Internet.

Lors de cette réunion, nous avons également fait le point sur les avis des PPA.

Le dossier présenté au public, était clair et compréhensible, La pagination du rapport de présentation aurait pu être actualisé.

D'une durée de 31 jours consécutifs, l'enquête publique du 10 octobre 9 heures au 9 novembre 2022 17 heures, s'est déroulée à la mairie des Granges le roi 8, rue des Popineaux 91410 LES GRANGES LE ROI.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse, site Internet de la mairie et voie d'affichage).

A chaque permanence, j'ai pu constater l'affichage effectif sur le panneau administratif de la mairie.

Conformément à l'arrêté du 19 septembre 2022, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, en mairie et sur le site de la commune, pendant la période de l'enquête. J'ai personnellement vérifié l'accès aux documents, sur le site, qui n'était pas toujours aisé.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même ont été définis comme suit :

- lundi 10 octobre de 9h à 12h
- mardi 18 octobre de 15h30 à 18h30
- le jeudi 27 octobre de 9h à 12h
- le samedi 05 novembre de 9h à 12h
- le mercredi 09 novembre de 15h à 17h

Les observations pouvaient être consignées :

- sur le registre d'enquête papier

ou adressées :

- soit par courriel à l'adresse dédiée [enquetepublique@villeles Granges le roi.fr](mailto:enquetepublique@villeles-Granges-le-roi.fr)
- soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Il n'y a pas eu d'incident majeur ni de dysfonctionnement pouvant perturber le bon déroulement de l'enquête publique.

Lors des permanences j'ai reçu 18 personnes qui ont déposé 13 observations. Deux observations m'ont été adressés par courrier et courriel.

Un seul registre a été utilisé. Je l'ai clos le 9 novembre 2022 à 17 heures en présence de monsieur le Maire de la commune.

J'ai examiné chaque observation et les ai regroupées par thème dans le procès verbal de synthèse.

Parmi les PPA consultés, seules la CDPENAF et la chambre d'agriculture de l'Essonne ont émis un avis défavorable.

L'autorité environnementale a, dans son rapport du 22 septembre 2022 soumis la révision du PLU des Granges le roi à évaluation environnementale.

Les autres PPA consultées et notamment les services de l'État ont émis un certain nombre de réserves et de recommandations reprises dans le procès verbal de synthèse des observations.

J'ai reçu, par courrier électronique le 5 décembre, dans un format parfois difficile à lire, un mémoire en réponse aux observations du public et avis des PPA .

#### **4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Après un examen attentif et approfondi des pièces du dossier d'enquête et des documents mis à ma disposition ;

Après la visite de la commune et des secteurs qui ont fait l'objet d'OAP ;

Après réception et audition du public et l'examen de leurs observations ;

Après avoir communiqué à la commune un procès verbal de synthèse des observations du public et avis des PPA et examiné les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

##### **1 Sur la forme de la procédure de l'enquête :**

Considérant le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse, par affichage et sur le site Internet de la commune ;

Considérant la tenue régulière de cinq permanences dans des conditions normales aux dates prévues, sur différents jours et horaires de la semaine, y compris le samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire ;

Considérant que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité ;

Considérant que le dossier était complet, lisible et conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la stratégie développée dans le PADD est clairement exprimée et traduite de manière cohérente dans les OAP, le plan de zonage et dans le règlement.

##### **2 Sur le fond de l'enquête :**

La mobilisation du public a été relativement peu importante. Ceci peut s'expliquer par la mise en place d'une concertation et information préalable du public qui a été importante. Le document figurant dans le dossier d'enquête en atteste.

Huit observations concernent essentiellement le zonage (demandes pour rendre constructible un certain nombre de parcelles) et le règlement.

Une OAP fait l'objet d'une opposition résolue du propriétaire.

Plusieurs observations sont hors sujet et concernent des permis de construire.

La commune des Granges le roi a apporté des réponses dans le mémoire qui m'a été adressé par courriel le 5 décembre 2022.

Ces réponses ont été intégralement intégrées dans le chapitre 5 de mon rapport.

## 2.1 Analyse des réponses aux avis de la MRAe et des PPA :

### Avis de l'autorité environnementale :

L'autorité environnementale qui a soumis le projet à une évaluation environnementale, constate que le contenu du rapport de présentation répond, d'un point de vue formel, aux obligations prescrites par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Toutefois, elle préconise un certain nombre de recommandations dont les principales sont :

- présenter le bilan de la consommation d'espace sur les dix dernières années, mettre en cohérence les chiffres présentés concernant notamment les perspectives de construction (date de 2030 ou 2035, nombre de logements), mieux justifier la nécessité de consommation d'espaces en extension au regard de ses incidences potentielles et du parc de logements vacants;
- actualiser l'analyse de l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux et les données relatives aux risques et nuisances.

Dans les suites à donner à son avis, elle invite le maître d'ouvrage à rédiger un mémoire en réponse à ses observations, mémoire en réponse qui sera joint au dossier de révision du PLU.

La commune s'engage à produire ce mémoire et à le joindre au dossier.

### Avis des PPA :

La CDEPANF et la chambre d'agriculture émettent un avis défavorable et s'opposent à la création d'une zone AH très restrictive selon elles.

La municipalité, dans son mémoire en réponse renonce à la création de ce zonage. L'ensemble des terres agricoles sera zone A. Elle s'engage à compléter le diagnostic d'activité agricole en y incluant l'activité viticole.

Les services de l'État :

La DDT 91 émet un avis favorable assorti de plusieurs réserves dans les domaines de l'habitat et gestion de l'espace, de la préservation des milieux naturels et agricoles, des risques naturels et nuisances sonores.

Celles-ci portent sur l'actualisation de données et sur des compléments à apporter dans les justifications de la consommation d'espaces agricoles, notamment sur la création de la zone AU bien que la réalisation de cette zone soit corrélée à la réalisation préalable des OAP.

La municipalité répond favorablement aux demandes formulées. Toutefois, dans un courrier qui m'a été adressé le 4 novembre 2022, le Maire argumente une demande de dérogation aux textes de la Loi Climat et Résilience qui introduit cette corrélation.

Cette demande arrivant tardivement en cours d'enquête et qui modifie le projet de révision et son équilibre ne m'est pas apparu recevable en l'état.

Elle devra faire l'objet d'une consultation ultérieure et d'un accord éventuel des services de l'État.

La DRAC émet des observations que la municipalité s'engage à prendre en compte. Les recommandations qui concernent le PDA ne sont pas applicables, celui-ci n'étant pas concrétisé.

L'ARS émet un avis favorable assorti de réserves qui concernent la forme du document et les mises à jour nécessaires sur les enjeux sanitaires, les espaces verts et l'environnement sonore.

Le Conseil départemental dans son avis favorable propose l'intégration de données sur les transports en commun, l'environnement, le cadre de vie et la lutte contre l'étalement urbain.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité prend en considération la quasi-totalité des demandes et observations des PPA.

Elle s'engage à ce que l'ensemble des données soit ajusté, dans la limite des données disponibles. Le rapport de présentation sera modifié en ce sens, ainsi que la liste des servitudes et des annexes (ajouts des cartes actuelles...).

De plus, les principales évolutions que la municipalité souhaite prendre en compte sont :

- La suppression de la zone Ah afin d'uniformiser l'ensemble du zonage agricole.
- Compte tenu de la présence de la zone AU, modifier la corrélation de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone avec l'achèvement des OAP. En effet, la municipalité a souhaité décorréliser cela (à voir également avec l'articulation de la loi climat et résilience)

Concernant le périmètre appelé PDA, celui-ci n'est pas encore terminé. Il ne peut donc pas encore être inséré dans cette révision.

L'ensemble des trames seront reprises tout comme le diagnostic agricole qui sera complété avec l'ajout de la viticulture ainsi que l'ajout des schémas et cartes manquants (circulation...).

## *2.2 Analyse des observations du public et des réponses apportées :*

### Le zonage et le règlement :

Huit observations portent sur ce sujet. Il s'agit essentiellement de demandes de modification pour rendre les parcelles constructibles.

Aucune demande n'a reçu de proposition d'accord du maître d'ouvrage au motif que ceci modifierait l'équilibre préconisé par le SDRIF. Cette réponse me semble cohérente avec les principes de protection des espaces agricoles et naturels.

Une observation conteste le classement de deux parcelles et réclame le maintien du classement dans le PLU précédent en zone Nc. Ce zonage n'étant pas retenu dans le nouveau PLU, le maître d'ouvrage propose le classement en zone N et A.

Je propose que les deux parcelles de la propriété soient classées en zone A.

La modification du zonage pourrait être évoquée dans une nouvelle procédure engagée pour faire évoluer le PLU, après une phase de concertation sans remettre en cause l'équilibre et les objectifs du PADD et du SDRIF.

La proposition de zonage et le règlement répond aux objectifs développés dans le PADD. Elle est conforme aux orientations du SDRIF en matière de maîtrise de l'étalement urbain.

### Les OAP :

Quatre OAP concernent l'urbanisation de parcelles pour permettre la construction de logements.

Seule l'OAP N°2, sur une parcelle privée est l'objet d'une opposition résolue du propriétaire qui conteste ce projet en l'état.

La suppression de cette OAP empêcherait de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière de logement.

L'opposition du propriétaire actuel peut empêcher la réalisation à court ou moyen terme de cette OAP.

Bien que le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse qu'une concertation préalable à la définition de cette OAP a été mise en œuvre il m'apparaît important de reconsidérer ultérieurement ce projet.

L'éventuelle modification de l'OAP pourrait être évoquée dans le cadre plus général d'une nouvelle procédure engagée pour faire évoluer le PLU, après une phase de concertation sans pour autant remettre en cause l'équilibre et les objectifs du PADD et du SDRIF.

Autres observations :

Sur l'ancien chemin d'Orléans :

La demande de l'association Mémoire Vivante sur les conseils de l'ingénieur du syndicat de l'Orge est acceptée par la municipalité qui propose la mise en place de servitudes ou d'un emplacement réservé sur les parcelles concernées pour permettre un accès nécessaire à l'entretien du chemin.

Sur la sente communale objet d'observation, le maître d'ouvrage indique, dans le mémoire en réponse, qu'une discussion a eu lieu avec M. Célestin et qu'un accord de principe a eu lieu sur l'échange de la sente avec la partie limitrophe entre la voirie et la même unité foncière.

Je prends acte des réponses de la municipalité aux observations du public et aux avis des PPA.

## AVIS du commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Granges le roi, située dans le département de l'Essonne ;

Après avoir participé à la réunion de présentation du projet, organisée par les représentants de la mairie des Grange le roi (autorité organisatrice et maître d'ouvrage) ;

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision du PLU, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, pour pouvoir mieux appréhender concrètement la réalité ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse, relatant les observations exprimées par le public, les avis des PPA et mon questionnement et reçu en retour le mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la mairie des Granges le roi, pendant 31 jours consécutifs, il apparaît :

concernant le déroulement de l'enquête publique,

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la commune des Granges le roi pour engager une procédure de révision du PLU, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie siège de l'enquête ;
- qu'un registre d'enquête « format papier » a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le dossier complet a été mis en ligne sur le site Internet de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter le dossier et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer à tout moment des observations par voie électronique;
- que le commissaire enquêteur a tenu les cinq permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et accueillir ses propositions ;
- que les termes de l'arrêté municipal n° 32-2022, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- que 13 observations et courriers ont été déposés sur le registre mis en place à la mairie des Granges le roi ou adressés au commissaire enquêteur ;

concernant l'objet de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,

- qu'il émane des 13 observations portées au registre d'enquête des remarques mais aucune remise en cause fondamentale des grandes orientations du projet ;
- que la municipalité a répondu à la demande d'évaluation environnementale formulée par la MRAE
- que le diagnostic réalisé par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix

du PADD, avec une volonté d'inscrire le développement communal dans la transition écologique en s'appuyant sur les ressources locales du territoire pour construire le projet commun de « vivre ensemble aux Granges le roi »;

- que le PADD est un document clair et synthétique, lisible par tous les publics, permettant de visualiser les enjeux et orientations des politiques souhaitées par la municipalité ;
- qu'afin de compléter les orientations générales du PADD, cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies ;
- que le plan de zonage est complet ;
- que le règlement traduit l'essentiel des orientations générales du PADD, mais qu'il devra être complété pour tenir compte des remarques de plusieurs PPA ;
- que l'OAP n°2 est contestée par le propriétaire de la parcelle concernée et que son abandon modifierait les équilibres du projet de révision du PLU et pourrait empêcher le projet de zonage AU comme demandé dans la Loi climat et résilience.

Compte tenu de ces éléments, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune des Granges le roi soumis à l'enquête publique.

Assorti de deux réserves et de deux recommandations

Réserve n°1: Que tous les documents soient corrigés, complétés et purgés des incohérences, contradictions. ou erreurs relevés par les différentes PPA.

Réserve n°2: Que le maître d'ouvrage produise un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, comme stipulé dans son délibéré à la page 13.

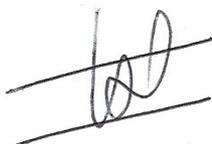
Recommandation 1: Que le diagnostic agricole soit amendé comme demandé par la CDPENAF.

Recommandation n°2: Que la municipalité obtienne l'accord des services de l'État avant de déroger à l'obligation de corréliser la réalisation de la zone AU à l'urbanisation des OAP comme le demande la Loi Climat et Résilience dans la disposition 4 de l'article 194.

Recommandation n°3: la présence de silos sur un territoire limitrophe de la commune de Corbreuse nécessiterait une harmonisation des règlements.

Recommandation n°4: intégrer la typologie de logements prévus dans les OAP 2, 3 et 4 comme fait dans l'OAP n°1.

Fait à Forges les Bains le 9 décembre 2022



Jean-Yves COTTY  
commissaire enquêteur