Département des Yvelines

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

Commune d'Orgeval

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORGEVAL

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Dossier n°E18000028/78

Le 2 juillet 2018

SOMMAIRE

A). RAPPORT D'ENQUÊTE 4
1. Le contexte 4
2. Objet de la présente enquête 4
3. Cadre juridique 5
4. Le dossier de modification N°4 du PLU 5
4.1. La note de présentation 5
4.2. La notice explicative 5
4.3. Les orientations d'aménagements modifiées 11
4.4. Le Réglement modifié 11
4.5. Le document graphique 12
5. Organisation de l'enquête publique 12
5.1. La désignation du commissaire enquêteur 12
5.2. La préparation de l'enquête 12
6. L'arrêté d'organisation 13
6.1. La période d'enquête 13
6.2. Les lieux de consultation du dossier et le siège de l'enquête 13
6.3. Les permanences 13
6.4. La composition du dossier soumis à l'enquête 14
7. Le déroulement de l'enquête publique 14
7.1. L'information du public 14
7.2. Prolongation de l'enquête et réunion d'information 15
7.3. Le déroulement des permanences 15
7.4. Commentaires sur le déroulement de l'enquête 16
7.5. Le recueil et la clôture des registres d'enquête 16
8. Le recueil et l'analyse des avis et observations reçus 16
8.1. Les personnes publiques associées 16
8.2. Les observations recueillies 17

8.3. La méthode d'analyse et les thèmes retenus 17
9. La cohérence avec les documents d'orientation qui ont un impact sur le projet 31
9.1. La cohérence avec les orientations du SDRIF de 2013 31
9.2. LA COHERENCE AVEC LE SRCE 32
9.3. La cohérence avec les orientations du PLU 32
9.4. La cohérence avec le PLH de la communauté d'Agglomeration des deux rives de Seine. 32
10. Avis sur le dossier mis à l'enquête 32
10.1. synthèse du commissaire enquêteur 32
B). CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 34
1. Le contexte 34
2. Rappel de l'objet de l'enquête 34
3. Le dossier 34
4. La procédure 34
5. Avis motivé du commissaire enquêteur 35
C). PIÈCES ANNEXES 40
D). LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE 41

A). RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Le contexte

Depuis 2015, en application de la loi MAPAM, la commune d'Orgeval fait partie de la communauté urbaine du grand Paris Seine et Oise. Cet ensemble regroupe 73 communes et 408 672 habitants (2015).

La commune d'Orgeval compte 6045 habitants (2015). C'est une commune dont le territoire est majoritairement rural. Sa partie urbanisée est d'environ 180 hectares. Cette commune est traversée par deux grands axes de communication, la RD 113 et l'autoroute A13 Paris Normandie. La commune d'Orgeval est également desservie par 10 lignes de bus qui relient Orgeval aux pôles de Des Mureaux, à la gare de Plaisir - Grignon et aux villes de Poissy, Saint-Quentin-en-Yvelines, Saint-Germain-en-Laye, La Défense, Verneuil-sur-Seine et Versailles.

Elle fait partie de l'arrondissement administratif de Saint Germain en Laye et du canton de Verneuil-sur-Seine. Sa population, qui a longtemps été inférieure à 2000 habitants, progresse régulièrement depuis les années 70.

La population de la commune est relativement jeune. Le revenu des ménages est supérieur à la moyenne française. C'est une commune résidentielle recherchée. Le foncier reste cher. La commune ne dispose pas de suffisamment de logements sociaux. Afin de sortir de cet état de carence (5,5 % en 2014), la commune s'est engagée dans un effort de production fixé par le PLH à 206 logements au minimum. Aujourd'hui 316 logements sont potentiellement prévus (soit 55 % des nouveaux logements).

Le PLU a été approuvé le 4 mai 21 mars 2011 et il a fait l'objet de trois modifications les 17 décembre 2013, 4 octobre 2015 et 23 juin 2016.

2. Objet de la présente enquête

La modification n°4 du PLU porte sur six points :

- Permettre la réhabilitation du parc de la BRUNETTERIE ;
- Préciser les conditions pour la création d'équipements et de logements sociaux et faciliter l'implantation de constructions dans les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (UA et UH) ;
- Anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Adapter les emplacements réservés (ER) en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités ;
- Assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec l'évolution du site de MONTAMETS ;
- Assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination de service public et d'intérêt collectif.

3. Cadre juridique

L'enquête publique de ce dossier de modification de PLU est réalisée dans le cadre des dispositions des articles L 153-36 et suivants et L.141-41 et suivants du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est conduite, selon les dispositions du Code de l'Environnement dans le cadre des articles L.123.1 à L.123.19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle s'inscrit dans le cadre de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

L'arrêté du Président de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 03 avril 2018 a prescrit et organisé l'enquête. Parallèlement à cette enquête les personnes publiques associées ont été informées et consultées par lettre du 12 janvier 2018.

4. Le dossier de modification N°4 du PLU

Le dossier mis à l'enquête comporte cinq parties principales :

4.1. LA NOTE DE PRESENTATION

Cette note de présentation précise :

- Les coordonnées du responsable de projet ;
- L'objet de l'enquête ;
- Les caractéristiques de l'opération ;
- Les textes régissant l'enquête publique ;
- Les caractéristiques et orientations du projet ; Les principales orientations réglementaires ;
- La prise en compte de l'environnement.

4.2. LA NOTICE EXPLICATIVE

Cette notice présente les modifications apportées au PLU :

- Permettre la réhabilitation du parc de la BRUNETTERIE ;

Le bâtiment principal de la BRUNETTERIE, qui menaçait ruine, a été récemment démoli. Ce bâtiment était situé sur la parcelle cadastrée AR 8 en zone Nc du PLU.

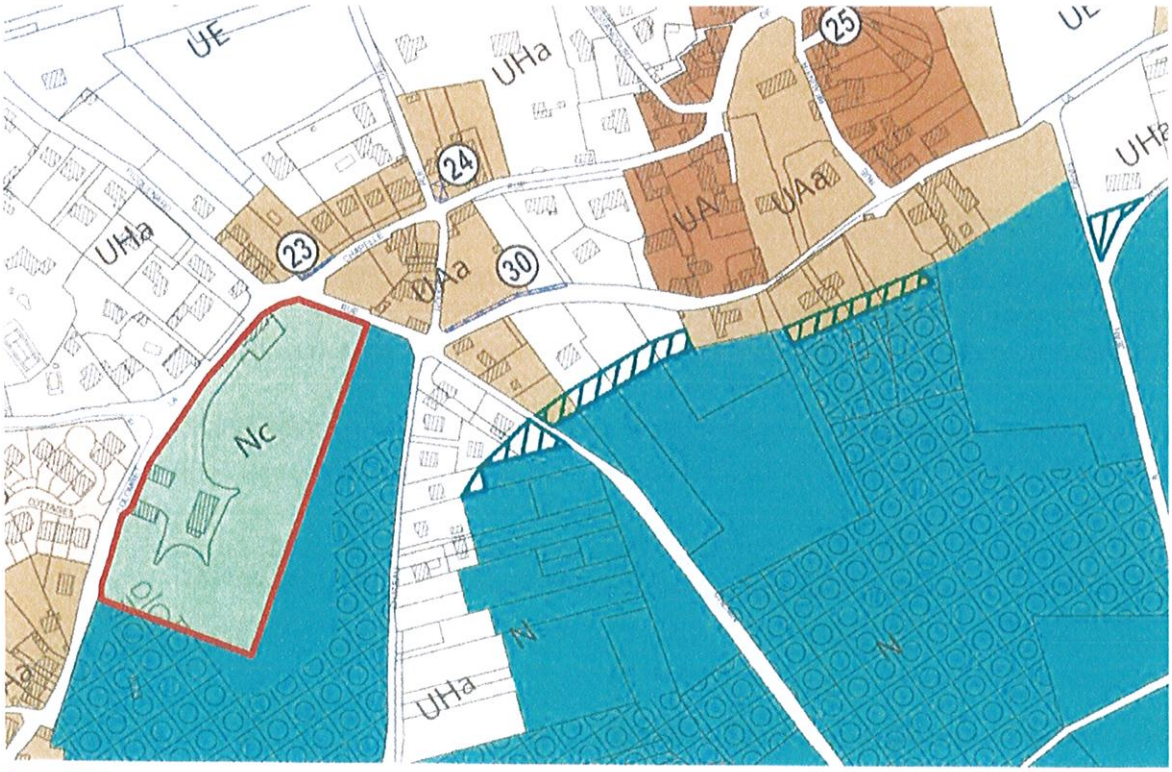
L'objectif de la modification est de cibler les possibilités de reconstruction sur l'emprise actuelle du bâtiment et autour. Il est prévu qu'elles seront équivalentes à la superficie du bâtiment existant avant

démolition, plus une extension de 20% de la surface de plancher, qui est déjà autorisée par le PLU avant modification.

Pour atteindre cet objectif il est prévu de faire application de l'article L151-25 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

La modification prévoit de rajouter qu'en cas de démolition de la construction initiale, cette possibilité de construire pourra être utilisée sur l'emprise de l'ancienne construction et dans un rayon de 100 mètres autour de cette emprise.

Cette adaptation du PLU n'augmente pas les droits à construire par rapport au PLU actuellement en vigueur, elle permet uniquement une utilisation plus souple de ces droits, tout en assurant que les constructions resteront groupées sur le site tout en assurant la protection paysagère.



Secteur de transfert de constructibilité

- Préciser les conditions de création de logements sociaux et faciliter l'implantation des constructions dans les zones urbaines à vocation résidentielles (UA et UH) ;

Les modifications sont apportées dans les zones UA et UH pour faciliter la création de logements sociaux.

En zone UH :

La zone UHp située rue de la CLEMENTERIE est exonérée de la règle portant sur le maintien d'espace en pleine terre pour une opération spécifique.

La proportion minimum de 80% fixée par l'article UH13 des espaces devant rester libres est ramenée à 65% minimum pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat. Les revêtements de sol perforés et végétalisés (evergreen) sont autorisés en pleine terre dans la limite d'un tiers de la surface de pleine terre nécessaire pour la construction de logements locatifs sociaux.

Les dispositions applicables aux activités s'implantant en zone UH sont maintenues. Mais elles ne sont plus limitées à 100m² de la surface de plancher mais assouplies en permettant une superficie maximale de 150m² en habitation individuelle et 30% de la surface de plancher en habitat collectif. Les cabinets médicaux sont exonérés de cette règle.

En zones UA et UH :

Afin de promouvoir la création de logements sociaux, le seuil à partir duquel la création de logements sociaux est obligatoire est abaissé à 3 logements, contre 8 initialement, la superficie minimale est adaptée en conséquence, et le taux de logements sociaux à créer est augmenté de 30 à 50%.

Par ailleurs, toujours pour assurer la production de logements sociaux dans le tissu diffus et garantir une bonne insertion architecturale des projets, il est proposé pour les lots issus d'une division foncière, que les prescriptions du règlement, notamment les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol maximale autorisée, s'appliquent à chaque lot bâti ou non bâti, existant ou à créer.

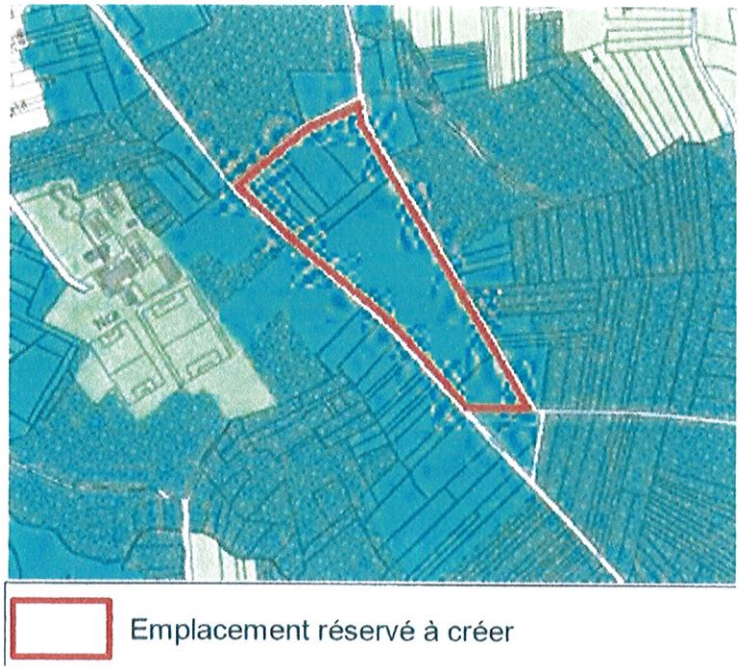
Afin de limiter l'impact visuel et d'améliorer l'intégration des opérations de création de logements sociaux dans leur environnement les terrassons sont autorisés pour les opérations appliquant l'article L151.28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire comportant des logements sociaux»

- <u>Anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage</u> ;

La modification du PLU prévoit de créer un emplacement réservé (ER) en zone A pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'exercice des compétences communautaires.

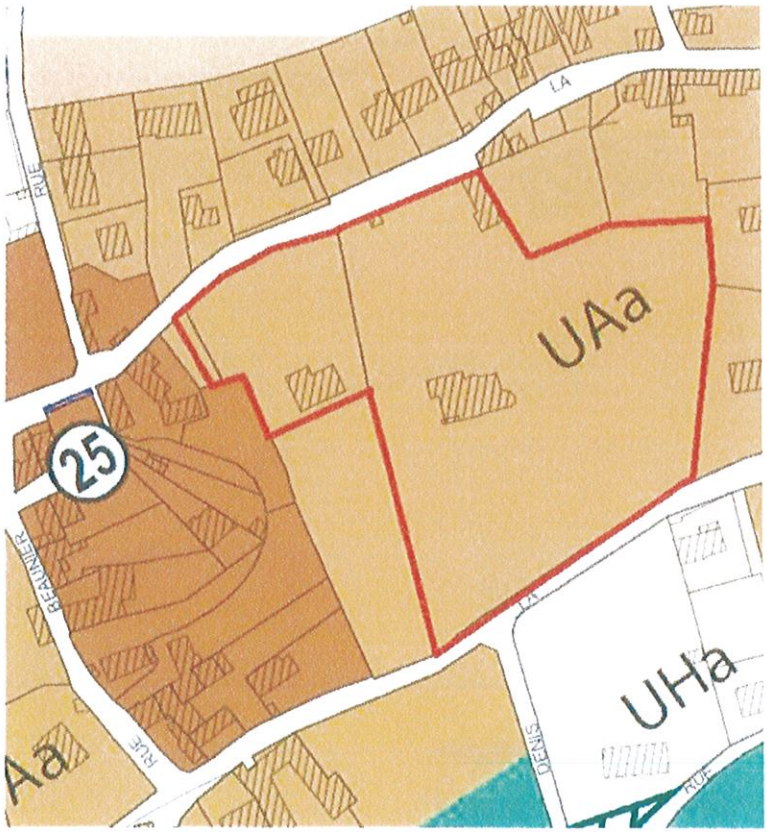
Il est envisagé d'inscrire cet emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine.

- <u>Adapter les emplacements réservés en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités</u> ;
    - Pour des équipements sportifs ou de loisirs en zone N au bénéfice de la commune (parcelles D741 à D749).



- Pour des logements locatifs sociaux dans le domaine DUMENIL (parcelles AO 160 et 161) au bénéfice de la commune.

Cet emplacement réservé englobe le domaine Duménil, contraint par des servitudes empêchant une constructibilité suffisante, et deux parcelles voisines dont la parcelle 161 située le long de la rue de la Chapelle. Un taux de 50% minimum de logements sociaux sera imposé sur ce secteur.



- <u>Assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation en cohérence avec l'évolution du site de MONTAMETS</u>.

La desserte figurant au PLU pour l'OAP du secteur MONTAMETS, en hachuré sur le plan ci-après, est prévue par le chemin « Champ ferré » aménagé. La modification proposée vise à autoriser également cette desserte à partir du chemin des Ruelles.

- <u>Assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination des services publics et d'intérêt collectif</u>.

La modification prévoit d'assouplir la règle de constructibilité des bâtiments à destination de services publics ou d'intérêts collectifs. Cet assouplissement est justifié par l'intérêt général et la maitrise par la collectivité publique de ces constructions. Cet assouplissement porte sur les toitures, couverture des constructions, matériaux de couverture et ouverture et percements. L'article 11-4 précise que les

dispositions pour les toitures ne s'appliquent pas aux constructions à destination de services publics et d'intérêts collectifs.

4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS MODIFIEES

Le document des orientations d'aménagements pour l'OAP du secteur des MONTAMETS organisait la desserte interne du secteur à partir d'une voie d'accès principale depuis le chemin du Champ Ferré.

La modification prévoit d'organiser la desserte du secteur depuis le chemin du Champ Ferré et le chemin des Ruelles.

4.4. LE REGLEMENT MODIFIE

Dans le règlement il est rajouté :

Dans l'article 13 des dispositions communes au règlement un alinéa sur les lotissements et divisions « Pour les lots issus d'une division foncière, les prescriptions du présent règlement, notamment les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol maximale autorisée, s'appliquent à chaque lot bâti ou non bâti, existant ou à créer ».

Dans l'article UA2 une règle pour renforcer la proportion de logements sociaux : « Au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, toute construction ou groupe de construction à destination d'habitation comportant au moins 3 logements ou présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², doit comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat. Pour l'application de la règle, le résultat obtenu est arrondi au nombre inférieur ».

Dans l'article UA 11. 4.1, un alinéa sur les terrassons : « Les terrassons sont autorisés pour les opérations appliquant l'article L151.28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire comportant des logements sociaux, pour limiter l'impact visuel et améliorer l'intégration des opérations dans leur environnement ».

En zone UE, à l'article UE.11.4 sur les toitures une suppression des prescriptions pour les bâtiments pour les services public et d'intérêt collectif : « Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif ».

A l'article UH2 une modification des conditions d'utilisation des sols concernant la construction de bureaux : Les constructions à destination de bureaux, de services, d'artisanat et d'activités sont autorisées dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation et n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher en habitations individuelles, ou 30 % de la surface de plancher pour les services en habitations collectives. Cette restriction ne s'applique pas aux cabinets médicaux.

A l'article UH2 une modification des conditions d'utilisation des sols concernant la proportion de logements sociaux : « Au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, toute construction ou groupe de construction à destination d'habitation comportant au moins 3 logements ou présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², doit comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat. Pour l'application de la règle, le résultat obtenu est arrondi au nombre inférieur ».

A l'article UH11.4.1 pour modifier la règle de couverture des constructions des logements sociaux : « Les terrassons sont autorisés pour les opérations appliquant l'article L151.28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire comportant des logements sociaux, pour limiter l'impact visuel et améliorer l'intégration des opérations dans leur environnement ».

A l'article UH13.1 sur le traitement des espaces libres pour les opérations de logements sociaux : « Dans le secteur UHp et dans l'ensemble des secteurs concernés par les logements sociaux, 65% minimum des espaces devant rester libres* en application de l'art 9.1 doivent demeurer en pleine terre*. Les revêtement de sol perforés et végétalisés (evergeen) sont autorisés en pleine terre dans la limite d'un tiers de la surface de pleine terre nécessaire pour la construction de logements locatifs sociaux ».

4.5. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique présente la situation après modification des différents zonages : zone Nc pour le parc de la BRUNETTERIE, emplacement réservé (ER) n°47 pour l'aire d'accueil des gens du voyage, ER n°48 pour des équipements sportifs et de loisirs et ER n° XIV pour la réalisation de logements sociaux.

5. Organisation de l'enquête publique

5.1. LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision E18000028 / 78 du 6 mars 2018, le Président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur (Pièce annexe n°1).

5.2. LA PREPARATION DE L'ENQUETE

Une réunion s'est tenue à la mairie d'Orgeval le 26 mars 2018 avec Pierre GUERIN, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, Catherine LANCON Directrice Générale des Services, Stéphane BORDIER Directeur des Services Techniques et Julien LALY Chargé de mission au pôle planification et urbanisme réglementaire à la communauté urbaine du Grand Paris Seine & Oise.

Au cours de cette réunion la mairie a présenté la commune, le contexte et le contenu de la modification n°4 du PLU. La période d'enquête et les dates des permanences ont été arrêtées. Les modalités d'affichage et de publication ont été précisées.

Cette réunion s'est prolongée par la visite des différents secteurs concernés par le projet de modification du PLU et notamment le parc de la BRUNETTERIE, l'emplacement réservé pour le projet d'aire d'accueil des gens du voyage et les voies de desserte du site des MONTAMETS.

6. L'arrêté d'organisation

L'enquête a été ouverte et organisée par l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise du 03 avril 2018 (Pièce annexe n° 2).

6.1. LA PERIODE D'ENQUETE

La période a été fixée, par cet arrêté, du mercredi 02 mai 2018 à 9h30 au samedi 02 juin 2018 à 12h30 inclus, soit 32 jours consécutifs.

6.2. LES LIEUX DE CONSULTATION DU DOSSIER ET LE SIEGE DE L'ENQUETE

Un dossier et un registre ont été déposés à la mairie d'Orgeval située 123 rue du Docteur Maurer, désignée comme lieu d'enquête, afin que le public puisse s'informer et formuler ses observations.

Ce dossier était consultable aux heures normales d'ouverture des bureaux de la mairie les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et les mercredis et samedis de 8h30 à 12h30. Le dossier était également consultable au siège de l'enquête sur un ordinateur portable.

L'arrêté, le dossier complet étaient également consultables et téléchargeables sur le site internet de la communauté urbaine www.gpseo.fr.

6.3. LES PERMANENCES

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie d'Orgeval, au cours des quatre permanences suivantes :

- Le mercredi 2 mai 2018 de 9h30 à 12h30 ;
- Le mardi 15 mai 2018 de 14h30 à 17h30 ;
- Le vendredi 25 mai 2018 de 14h30 à 17h30 ;
- Le samedi 2 juin 2018 de 9h30 à 12h30.

6.4. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Les pièces suivantes ont été mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- Le registre d'enquête publique ;
- L'arrêté du Président de la communauté urbaine de GPS&O du 3 avril 2018, prescrivant et organisant l'enquête de modification n°4 du PLU d'Orgeval ;
- Le dossier d'enquête publique de modification n°4 du PLU qui comprend les cinq parties suivantes :
    - La note de présentation ;
    - La notice explicative ;
    - Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ;
    - Le règlement modifié ;
    - Le plan de zonage modifié.
- L'avis de l'association pour la protection des sites Orgevalais (APSO) du 9 avril 2018 ;
- L'avis du Président du conseil départemental du 19 avril 2018.

Ces éléments ont été complétés au fur et à mesure de leur réception ou de leur parution par :

- Le constat d'affichage sur les panneaux de la mairie du 2 mai 2018 ;
- L'avis de la CDPENAF du 4 mai 2018 ;
- L'avis de l'Etat – DDT du 7 mai 2018 ;
- les avis publiés dans Le Parisien édition des Yvelines les 18 avril et 9 mai 2018 et dans le courrier des Yvelines le 9 mai 2018 ;
- Le constat d'affichage sur les panneaux de la mairie du 15 mai 2018.

7. Le déroulement de l'enquête publique

7.1. L'INFORMATION DU PUBLIC

7.1.1. Les mesures de publicité légales

Dans la presse : L'avis d'enquête a été publié quatre fois, deux fois dans le Parisien, édition des Yvelines, les 18 avril et 9 mai 2018 et dans le Courrier des Yvelines les 18 avril et 9 mai 2018 (Voir pièce annexe n°3).

En mairie : L'avis a été posé sur les huit panneaux d'affichage administratif de la mairie d'Orgeval situés aux emplacements suivants :

- Place de l'Eglise,
- 600, rue de la chapelle,

- Place de la chapelle Saint Jean,
- 923, rue de Feucherolles,
- 372, rue de la Clémenterie,
- Parking de la Croisée,
- Vis-à-vis du 2, rue de Morainvilliers,
- Parking de la mairie.

La police municipale a constaté à six reprises tout au long de l'enquête (Les 13 avril, 17 avril, 2 mai, 15 mai, 25 mai et 1er juin 2018), que cet affichage était en place (voir pièce annexe n°6). Le commissaire enquêteur a également noté, à chacune de ses permanences, que cet avis était présent sur le panneau d'affichage administratif du parking de la mairie.

7.1.2. Les informations complémentaires

L'avis d'enquête publique organisant l'enquête et le dossier d'enquête ont été publiés sur le site internet de la communauté urbaine GPS&O (Voir capture d'écran du 31 mai 2018, pièces annexes n°4 et 5)

7.2. PROLONGATION DE L'ENQUETE ET REUNION D'INFORMATION

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique. En effet, les conditions et le déroulement de l'enquête, la durée d'enquête retenue de 32 jours, l'information donnée par la mairie dans le cadre de l'élaboration de la modification du PLU notamment auprès de l'APSO, la mise en ligne du dossier sur le site de la communauté urbaine, ainsi que la tenue de quatre permanences ont permis à ceux qui le souhaitaient de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer sans difficulté.

La fréquentation des permanences, une douzaine de personnes, et les treize observations recueillies confirment que l'information sur l'enquête a été bien diffusée. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont pu être reçues.

Les éléments fournis étant complets et accessibles, et aucune demande n'ayant été formulée le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de provoquer une réunion d'information. Il a également vérifié au cours de ses quatre permanences que le dossier mis à la disposition du public était complet et que les avis reçus et les constats effectués étaient joints au dossier d'enquête.

7.3. LE DEROULEMENT DES PERMANENCES

Pour recevoir les visiteurs la commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur la salle de réunion du conseil municipal accessible directement depuis l'accueil de la mairie.

Le commissaire enquêteur a reçu douze visiteurs. Treize observations, dont une de l'association GPSO, ont été déposées sur le registre. Il n'y a pas eu de courrier par lettre ou mail.

Le commissaire enquêteur s'est assuré, au cours de ses quatre permanences, que le dossier mis à la disposition du public était toujours complet et que l'affichage, sur le panneau administratif du lieu de la permanence, était en place.

7.4. COMMENTAIRES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les dispositions de l'arrêté du Président de la communauté urbaine, qui a fixé le cadre de l'enquête, les lieux de permanence et d'affichage, ont été strictement mises en œuvre et respectées. Un ordinateur sur lequel le dossier pouvait être consulté a été mis à la disposition du public avec le dossier.

L'information légale sur l'enquête, publication dans les journaux, affichage sur les panneaux administratifs de la mairie a été strictement appliquée.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public a toujours été complet. Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la communauté urbaine.

Les services de la mairie ont assuré le fonctionnement matériel en mettant à disposition le dossier, le registre et une salle de réunion pour les permanences.

7.5. LE RECUEIL ET LA CLOTURE DES REGISTRES D'ENQUETE

Le registre d'enquête a été recueilli et clos par le commissaire enquêteur, à la fin de sa dernière permanence le 02 juin 2018 à 12h30.

8. Le recueil et l'analyse des avis et observations reçus

8.1. LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Par lettre du 12 janvier 2018 les personnes publiques associées, ci-après, ont été destinataires du projet de modification pour avis (Voir pièce annexe n°7).

- La préfecture des Yvelines ;
- La direction départementale des territoires ;
- Le Conseil départemental des Yvelines ;
- Le Conseil Régional d'Île-de-France ;
- La chambre interdépartementale d'Agriculture ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La chambre de commerce et de l'industrie ;
- île de France Mobilité (ex-STIF) ;
- La communauté de communes Gally Mauldre ;
- L'Association pour la Protection des Sites ORGEVALLAIS (APSO).

Quatre réponses sont parvenues par courrier à la commune avant la fin de l'enquête :

- L'avis du Préfet-DDT ;

- L'avis du conseil départemental ;
- L'avis de la CDPENAF ;
- L'avis de l'APSO.

Ces avis ont été repris dans l'analyse des thèmes qui sont ressortis de cette enquête.

8.2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Treize observations ont été déposées sur le registre, dont une par l'APSO.

8.3. LA METHODE D'ANALYSE ET LES THEMES RETENUS

Les avis des PPA et les observations portées au registre ont été analysés. Les thèmes qui se sont dégagés ont été complétés par des questions du commissaire enquêteur qui figurent dans la lettre d'analyse et de synthèse des observations du 07 juin 2018 adressée à la communauté urbaine (Pièce annexe n°13). Les éléments de ce courrier ont été présentés à Monsieur GUERIN adjoint au maire chargé de l'urbanisme, à Monsieur LALY et à Madame la Directrice générale des services d'Orgeval au cours d'une réunion qui s'est tenue le 11 juin 2018. La communauté de communes a répondu à ces observations par courrier du 21 juin 2018 (Pièce annexe n°14).

L'analyse des points soulevés comporte trois volets :

- Un volet qui résume l'avis des PPA, l'expression du public et/ou l'interrogation du commissaire enquêteur tel qu'il ressort de la note de synthèse des observations. Ce résumé est complété par une question ;
- Un deuxième volet qui donne la réponse de la communauté urbaine sur ce thème ;
- Dans le troisième volet le commissaire enquêteur, au vu des éléments des deux premiers volets, du dossier et des avis qui se sont exprimés sur le dossier, donne son appréciation sur le thème.

Les observations formulées portent chacune sur plusieurs thèmes. Les thèmes abordés sont ceux qui font l'objet du projet de modification n°4, en gras dans le tableau ci-après, mais également d'autres thèmes relatifs au PLU. Les thèmes abordés sont les suivants :

Numéro du thème	Libellé du thème traité	Nombre de fois cité dans les avis PPA et les observations
1	**La réhabilitation du parc de la BRUNETTERIE**	16
2	**Préciser les conditions pour la création d'équipements et de logements sociaux et faciliter l'implantation de constructions dans les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (UA et UH)**	1

Numéro du thème	Libellé du thème traité	Nombre de fois cité dans les avis PPA et les observations
3	**Anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage**	10
4	**Adapter les emplacements réservés (ER) en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités**	3
5	**Assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec l'évolution du site des MONTAMETS**	4
6	**Assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination des services publics et d'intérêt collectif**	3
7	Observations générales sur les accès	2
8	Evaluation environnementale au cas par cas	1
9	Capacité de la station d'épuration	4
10	Infiltration des eaux pluviales	4
11	Inondations	3
12	Demande de modification de zonage de terrains	5
13	Contre la modification du PLU	3
14	Rédaction à corriger	22

1- **La réhabilitation du parc de la BRUNETTERIE**

Ce thème est abordé 16 fois dans les observations.

Le Conseil Départemental partage les dispositions visant à restructurer le parc de la BRUNETTERIE.

La CDPENAF constate que le parc de la BRUNETTERIE se situe soit en massif de plus de 100 ha à préserver soit en lisière où toute nouvelle construction est interdite.

Dans son avis le Préfet note que la modification proposée diminuant la surface d'une zone naturelle nécessite l'utilisation d'une procédure de révision allégée. (STECAL -Secteur de taille et de capacité limitée). Toutefois la reconstruction à l'identique du bâtiment démoli est possible. Elle est d'ailleurs possible sans modification du PLU.

L'association APSO demande que la modification de ce secteur respecte les engagements pris lors de l'acquisition avec des subventions de l'agence des espaces verts. La convention interdit toute construction en dehors de l'ancienne emprise. Par ailleurs le site a évolué et la modification proposée provoquerait la destruction de nombreux arbres. Elle précise également que le parc s'est boisé et comporte une ZNIEFF de type 2. La modification proposée provoquerait la destruction de nombreux arbres et la zone Nc proposée mord sur la zone EBC. Seule la partie à l'intérieur du trait noir peut recevoir des constructions. Il faut limiter le droit à construire à la surface du château démoli.

Les observations déposées sur le registre vont dans le même sens :

Madame BOISVERD de l'APSO indique que la surface urbanisable proposée dans la modification est triplée par rapport à la surface initiale démolie. La municipalité ne semble pas avoir de projet précis expliquant cette surface urbanisable. Elle indique également que l'ensemble du parc de la BRUNETTERIE a bénéficié de subventions de l'agence des espaces verts pour son acquisition par la

commune en 1990. La convention prévoyait que ces terrains seraient ouverts au public. Il faut classer ce parc pour le protéger de toute tentative d'utilisation pour un autre usage.

Madame MARCHAL est d'accord pour une reconstruction du château du parc de la BRUNETTERIE pour un bâtiment de préférence à l'usage du public mais s'oppose à l'extension de la possibilité de construire. Il faut limiter le droit à construire de La BRUNETTERIE à la surface démolie du château.

Monsieur LOUVET est contre cette extension qui est contraire à la convention signée avec l'agence des espaces verts. Il faut limiter la reconstruction à l'emprise du château démoli et respecter les espaces verts.

Madame HERBELET est contre l'extension de la zone constructible dans le parc de la BRUNETTERIE qui est contraire à la convention avec les espaces verts. Demande qu'il n'y ait pas de nouvelle construction dans le parc.

Pour Monsieur Ian RH SMITH le parc de la BRUNETTERIE est le seul espace vert ouvert au public de la commune d'Orgeval. Des arbres de qualité sont à conserver. Il est contre toute construction en dehors des bâtiments existant et de l'orangerie.

Pour Monsieur et Madame NICHOLS, Il faut préserver ce domaine.

Pour Monsieur ESENDERE il faut limiter les éventuelles constructions à l'emplacement original du bâtiment détruit. Le parc constitue un ensemble. Les conventions signées lors de l'acquisition doivent être respectées.

Pour Madame Helen SMITH l'agrandissement de la zone constructible de 100 mètres autour de l'emplacement de l'ancien bâtiment est énorme et va diminuer le parc utilisé pour la promenade. Dans la zone concernée il y a des arbres magnifiques. Cet espace public proche du centre est un avantage énorme pour Orgeval.

Les observations portent sur :

- *l'aspect réglementaire, zone des 50 mètres d'un espace boisé de plus de 100 ha, réduction d'une zone naturelle, non-respect de la convention passée avec l'agence des espaces verts qui a participé au financement ;*
- *l'opportunité de réaliser ce projet qui dénaturerait le parc qui est le seul lieu public de promenade de la ville ;*
- *La reconstruction à l'identique du bâtiment démoli est acceptable.*

Question n°1 : Quelles sont les précisions que vous pouvez apporter sur le projet envisagé et votre position sur les objections exprimées notamment sur le plan réglementaire.

Réponse de la communauté urbaine :

Au regard de la remarque réalisée par l'Etat sur l'impossibilité de faire une application croisée des articles L151-25 et L111-15 du code de l'urbanisme, il convient d'abandonner ce point dans le cadre de la présente procédure de modification.
Le projet fera l'objet de la création d'un secteur de taille et capacité limité dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal.
L'objectif communal est d'utiliser les droits à construire résultant des surfaces démolies du château pour la construction de logements en périphérie Nord du parc. Ce dernier restera toujours ouvert au public.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le parc de la BRUNETTERIE est très utilisé et apprécié par les habitants d'ORGEVAL notamment en fin de semaine. Les observations formulées vont dans le sens de la pérennité de cet usage. Cette demande n'est pas remise en cause par le projet de modification qui vise à réutiliser les droits à construire attachés à ce parc et résultants de la démolition du château.

L'observation de la DDT montre que la procédure utilisée en vue du transfert de ces droits à construire n'est pas complète. La proposition d'abandonner ce thème dans la cadre de la modification et de le réexaminer dans le cadre de l'élaboration du PLUi parait opportune.

2- **Préciser les conditions pour la création d'équipements et de logements sociaux et faciliter l'implantation de constructions dans les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (UA et UH)**

Ce thème n'a été abordé qu'une seule fois.

Le Conseil départemental est d'accord sur la facilitation de l'implantation des constructions dans les zones urbaines à vocation résidentielle, en particulier les logements sociaux.

La commission d'urbanisme a souhaité pour les articles UA2 et UH2 que la règle des logements sociaux s'applique pour 500 m² au moins et au moins 3 logements.

Le dossier intègre des ajustements au règlement écrit du PLU (zones NC, UA, UE et UH) afin notamment de modifier des règles concernant le logement social et tenant compte des dernières législations.

Question 2 : Pouvez-vous préciser la rédaction définitive de l'article ?

Réponse de la communauté urbaine :

Suite à la contribution de la commission urbanisme de la commune, il est proposé de simplifier la règle issue de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en supprimant la notion de surface de plancher comme suit :

> *Au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, toute construction ou groupe de construction à destination d'habitation comportant au moins 3 logements ~~présentant une surface de plancher supérieure à 500 m²~~, doit comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat*

Le double critère du nombre de logements et de la surface de plancher pouvait effectivement porter à confusion. Et dans le cadre de la production de logements sociaux conforme aux objectifs légaux de mixité social, le critère de superficie ne parait pas opportun.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La rédaction simplifiée de cet article est plus lisible et compréhensible et s'attache à créer des logements sociaux.

3- **Anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage**

Ce thème a été abordé 10 fois.

La CDPENAF remarque que l'emplacement réservé consomme une surface de 1,3 ha. Elle rappelle l'obligation de demander l'autorisation de défrichement. Elle indique aussi la présence potentielle d'une surface humide de classe 3 et donc la nécessité de réaliser une étude de caractérisation avant tout projet de construction.

Le Préfet – DDT précise que l'emplacement réservé pour les gens du voyage anticipe l'artificialisation du sol. Ce projet consommant un espace agricole boisé de 1,3 ha et possédant une zone humide devrait faire l'objet d'une étude de caractérisation avant urbanisation. Le projet présente un impact environnemental et ne démontre pas sa compatibilité avec le SDRIF. Ce projet étant également en zone bruyante A13 et RD113, il convient de qualifier les risques d'impact sur la santé.

Pour l'APSO le terrain qu'il est proposé de réserver pour les gens du voyage en secteur agricole est en friche et constitue une réserve de biodiversité. Cette zone jouxte la rue Sainte Anne qui passe au droit d'un pont sous l'autoroute A13. Cette zone est utilisée par la faune, sangliers chevreuils etc., pour relier les bois de Marsinval et la forêt des Alluets.

Le Conseil Départemental indique qu'aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD113 pour la desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage. Cet accès pourra être envisagé sur la rue Sainte Anne en accord avec la commune de Morainvilliers.

Les observations formulées par les particuliers dans le registre confirment et précisent les demandes des PPA.

Monsieur LOUVET souhaite qu'il soit tenu compte de l'avis de la CDPENAF. De plus il faut conserver une bande boisée le long de la rue Sainte Anne pour permettre le passage de la faune.

Madame HERBELET souhaite également qu'il soit tenu compte de de l'avis de la CDPENAF.

Monsieur Ian RH SMITH pense qu'avant de créer une nouvelle aire il faudrait gérer les campements sauvages qui s'installent chaque été. Il ne faut surtout pas créer d'aire d'accueil dans les zones de passage des animaux afin de préserver leur tranquillité.

Monsieur ESENDERE pense que l'aire pour les gens du voyage ne doit pas nuire au passage des animaux. L'emplacement le long de la rue Sainte Anne n'est peut-être pas bien choisi.

Les observations portent sur :

- *Des aspects réglementaires, consommation d'espace naturel, présence d'une zone humide qui nécessite la réalisation d'une étude de caractérisation et d'une demande de défrichement ;*
- *Le passage de la faune sauvage dans ce terrain qui imposerait de conserver une bande significative de terrain en « zone naturelle » ;*
- *De l'opposition du conseil départemental de la desserte de ce terrain à partir de la RD 113.*

Question 3 : Quelles sont les précisions que vous pouvez apporter sur le projet envisagé et votre position sur les objections exprimées notamment sur le plan réglementaire et la desserte du terrain.

Réponse de la communauté urbaine :

Au regard des remarques de l'Etat et de la CDPENAF sur ce sujet, il convient d'abandonner ce point dans le cadre de la présente procédure de modification.

En effet, le projet n'étant pas suffisamment abouti, il ne peut être fait une réelle évaluation de son impact sur l'environnement.
Il est à noter que même sans ces aménagements, la CU GPSEO sera bientôt en conformité avec ses obligations légales en matière d'aire d'accueil des gens du voyage.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet emplacement réservé au bénéfice de la communauté urbaine était envisagé pour que celle-ci puisse se mettre en conformité avec ses obligations en matière d'aire d'accueil des gens du voyage. La réalisation d'aires pour les gens du voyage permet de lutter plus efficacement contre les campements sauvages. Le site choisi est situé en continuité de l'espace bâti. Le terrain est en friche mais boisé. Les éléments apportés pendant l'enquête montrent que ce terrain est fréquenté pour les déplacements de la faune entre le bois de Marsinval et des Alluets. Ce terrain en zone agricole devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale pour évaluer toutes les conséquences sur l'environnement avant un changement éventuel de destination. La desserte de l'aire qui ne sera pas acceptée à partir de la RD 113 reste à étudier.

Dans ces conditions l'abandon de ce projet, qui n'est pas suffisamment abouti, dans le cadre de la procédure de modification parait opportun.

4- Adapter les emplacements réservés (ER) en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités

Ce thème a été abordé trois fois par les PPA. Les observations concernent exclusivement l'emplacement réservé pour les équipements sportifs et de loisir. L'emplacement réservé pour créer des logements sociaux sur le domaine « Duménil » n'a pas été abordé.

La CDPENAF souligne que les parcelles boisées font partie intégrante du massif de plus de 100 ha et doivent être préservées. En outre les parcelles non boisées situées en lisière du massif sont inconstructibles.

Le Préfet – DDT note que la modification ne rend pas constructible l'emplacement réservé de 2,4 hectares. Elle anticipe toutefois son artificialisation. Le projet présente un impact environnemental important et est concerné par la lisière inconstructible de 50 mètres. Néanmoins le maintien à l'identique du terrain de baseball déjà présent n'est pas impossible sous réserve de ne pas impacter l'environnement.

L'APSO signale que le terrain n'est plus utilisé pour le base-ball et il est redevenu un simple champ.

Les observations portent sur :

- *l'aspect réglementaire, impossibilité de construire dans une zone des 50 mètres d'un espace boisé de plus de 100 ha ;*
- *Le maintien du terrain de baseball est possible sous réserve de ne pas impacter l'environnement.*

Question 4 : Quel est le projet envisagé sur ce terrain actuellement non boisé et votre position sur les avis exprimés ?

Réponse de la communauté urbaine :

Au regard des remarques de l'Etat et de la CDPENAF sur ce sujet, il est proposé de limiter l'emprise de l'emplacement réservé à l'ancien terrain de baseball. Les aménagements envisagés excluant toute construction ne sont pas de nature à remettre en cause la lisière du massif boisé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le terrain concerné par l'emplacement réservé pour les équipements sportifs est actuellement en prairie. Il est bordé par un fossé profond pour interdire les occupations illicites. La création d'équipements sportifs ou de loisirs irait dans le sens d'une protection de ce terrain. Les espaces boisés et les chemins proches de ce site semblent appréciés par les promeneurs. Les services de l'Etat rappellent toutefois les règles à respecter pour les constructions par rapport aux espaces boisés de plus de 100 ha. La proposition de la communauté urbaine de limiter l'emplacement au périmètre du terrain de base-ball parait acceptable.

En ce qui concerne le terrain « Duménil » l'objectif de construction n'a pas été remis en cause et parait acceptable.

5- Assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec l'évolution du site des MONTAMETS.

Ce thème a été abordé quatre fois.

L'APSO rappelle que le chemin des ruelles a une largeur de sortie de 2,70 mètres sur la rue de Morainvilliers et une absence totale de visibilité. Elle souhaite que le statut de ce chemin ne soit pas modifié.

Monsieur LOUVET indique que la sortie du lotissement des ruelles pose le problème de la largeur de cette voie. Toute sortie vers la rue de Morainvilliers doit être interdite car très dangereuse.

Monsieur Ian RH SMITH rappelle que la circulation automobile à Montamets est très dangereuse. Il n'y a pas de visibilité dans les virages et la sortie rue de Morainvilliers n'a pas de visibilité.

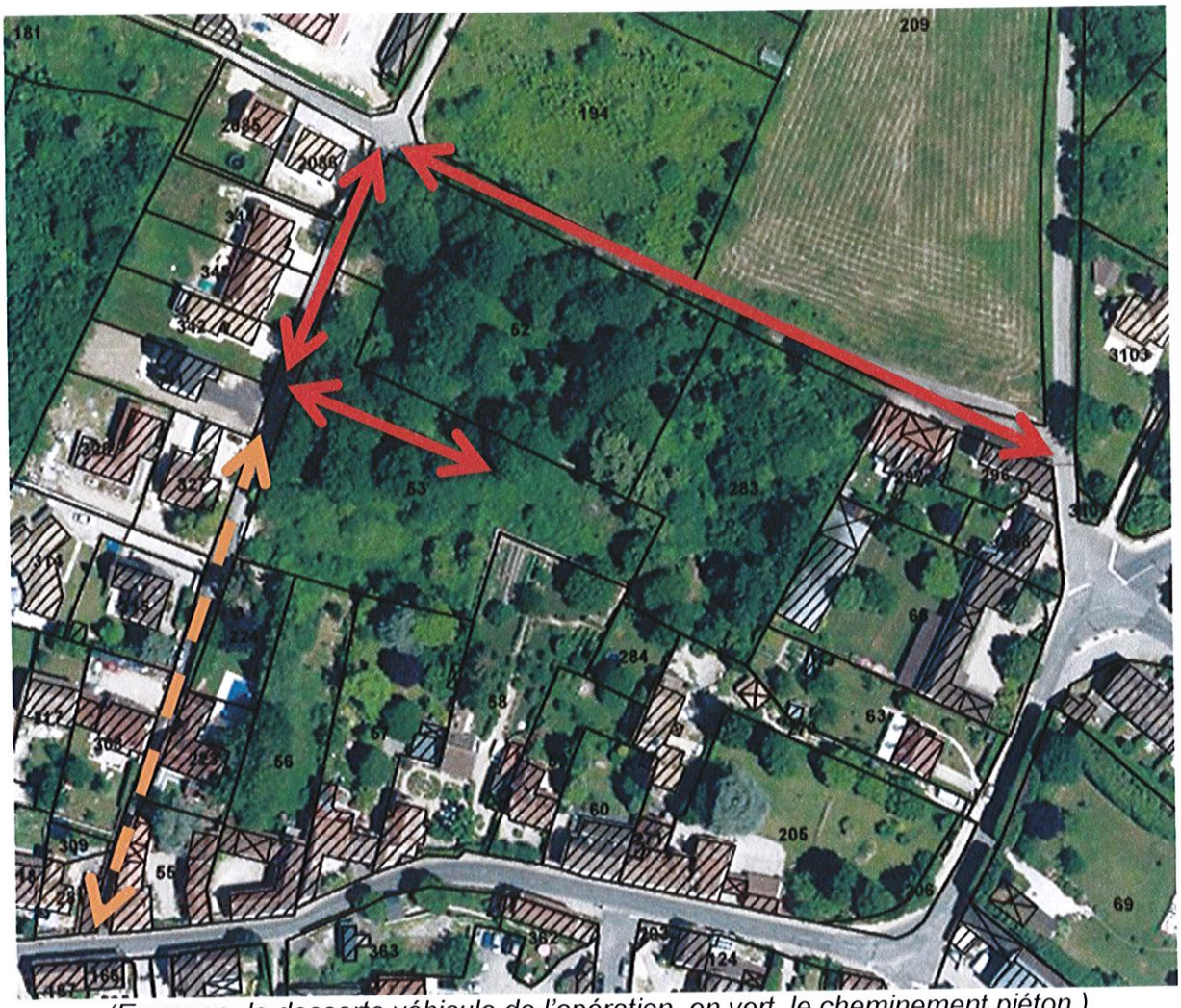
Les observations formulées portent sur la faible largeur du chemin des ruelles et son débouché sans visibilité sur la route de Morainvilliers.

Question 5 : Pouvez-vous préciser le contenu de la disposition envisagée et le fonctionnement des voiries de ce secteur ?

Réponse de la communauté urbaine :

L'opération sera desservie :

- Pour les véhicules, sur la partie Nord du chemin des ruelles puis par le chemin du champ ferré dans les deux sens.
- Pour les piétons, sur la partie Sud du chemin des ruelles, les maisons existantes gardent leur droit d'aisance sur la voirie.



(En rouge, la desserte véhicule de l'opération, en vert, le cheminement piéton.)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les observations portent surtout sur l'utilisation du chemin des Ruelles de MONTAMETS et sa sortie sur la rue de Morainvilliers. Ce chemin est en effet étroit dans sa partie sud et son débouché sans visibilité sur la rue de Morainvilliers est dangereux.

Les précisions apportées par la CU pour la desserte de ce secteur des MONTAMETS, en utilisant la partie nord du chemin des Ruelles et le chemin du champ ferré rend ce projet cohérent.

6- **Assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination des services publics et d'intérêt collectif**

Ce thème a été cité trois fois.

Le Conseil Départemental est favorable à l'assouplissement des dispositions pour la construction des bâtiments à destination des services publics et d'intérêt collectif.

Monsieur LOUVET est contre les terrassons sur les constructions qui ne sont pas du style de la région. Monsieur ESENDERE pense que les terrassons sont contradictoires avec les normes et le style de la région. Cette disposition est à revoir pour assurer une meilleure harmonisation.

Deux observations expriment une opposition à la possibilité de réalisation de terrassons pour les bâtiments publics.

Question 6 : Quelles sont les éléments complémentaires au dossier pour justifier ou amender cette position ?

Réponse de la communauté urbaine :

D'une part, en ce qui concerne les bâtiments publics, ces derniers devant répondre à des fonctions précises et particulières, il semble indispensable de prévoir une règle souple quant à la réalisation des toitures afin que le projet retenu soit le plus efficient possible. A titre d'exemple pour les toitures végétalisées, la loi reconnait qu'elles favorisent l'isolation thermique des constructions et la retenue des eaux pluviales, ces dernières pouvant satisfaire des besoins de consommation domestique si les dispositifs adéquats sont appliqués.

D'autre part, en ce qui concerne la construction de logement sociaux, les terrassons situés en partie supérieure d'une toiture permettent d'amoindrir la volumétrie des toitures, car conformément à la loi, les constructions de logements sociaux peuvent être d'une hauteur plus élevée que les logements libres.

Néanmoins, ces deux possibilités n'exonèrent pas les pétitionnaires de l'obligation générale de bonne insertion du projet dans le tissu bâti existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les deux éléments retenus vont dans le sens d'un assouplissement des règles d'aspect pour les toits des bâtiments à usages publics et les logements sociaux et de réduction de l'impact visuel. Par ailleurs il est souligné que les collectivités qui portent les projets d'intérêt collectif sont également soucieuses de l'insertion des projets dans l'environnement bâti. La réponse met également en évidence la prise en compte d'éléments d'amélioration thermique et de retenue des eaux pluviales.

Il faut bien évidemment veiller à une bonne intégration de ces bâtiments dans leur environnement construit.

Pour le PLUi ce type de dispositif sera sans doute à envisager pour les autres constructions en vue d'améliorer la sobriété énergétique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables et le stockage en vue de la réutilisation des eaux de pluie.

7- Observation générale sur les accès et les déplacements

Ce thème a été cité deux fois.

Le Conseil Départemental souhaite que les dessertes des terrains le long des voies publiques soient précisées et que les accès des projets soient validés techniquement.

L'APSO signale que pour faire ses courses il faut faire plus d'un kilomètre, ce qui est rarement fait à pied si l'on est chargé. De plus le long de la RD113 les aménagements piétons et cyclables n'existent pas. Les gens continueront à prendre leur voiture.

Les transports collectifs sont insuffisants et les ménages utilisent les véhicules particuliers personnels et de fonction. Les nouvelles constructions auront un impact sur la circulation et le stationnement. Le stationnement prévu est de 2,5 véhicules par ménage. Les statistiques ne prennent pas en compte les véhicules de fonction utilisés.

Ces observations vont dans le sens d'une bonne maitrise de la gestion des aménagements et du développement des possibilités de déplacement alternatifs à la voiture (piétons, cycles et transports en commun).

Question 7 : Quelles propositions sont formulées dans le cadre de la modification n°4 ?

Réponse de la communauté urbaine :

Le sujet des déplacements et de la gestion du stationnement dépasse le cadre de la procédure de modification qui ne peut intervenir que ponctuellement sur le PLU communal.
Néanmoins, ces problématiques seront traitées dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal actuellement élaboré. Les normes de stationnement seront établies conformément aux dispositions du plan de déplacement urbain de la Région Ile de France. Les projets de maillage des circulations seront établis par les différentes collectivités selon leur compétence : commune d'Orgeval, conseil départemental des Yvelines et Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les modifications envisagées n'impactent pas sensiblement l'équilibre actuel en matière de déplacement. La réflexion envisagée dans le cadre du PLUi qui redéfinit les orientations d'aménagement parait effectivement souhaitable.

8- Evaluation environnementale au cas par cas

Ce thème a été cité une fois.

Le Préfet – DDT rappelle la position du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 qui a fait évoluer l'application de la directive Européenne sur l'évaluation environnementale. En application de cette décision toute procédure de modification entre dans le champ de cette décision. Au regard des impacts possibles sur l'environnement et la santé humaine de ce projet la saisie de l'autorité environnementale parait nécessaire.

Cette observation rappelle la position du conseil d'Etat pour l'application de la directive sur l'évaluation environnementale pour les projets ayant un impact sur l'environnement.

Trois éléments de ce projet de modification, aménagement du parc de la BRUNETTERIE, emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage et emplacement réservé pour créer des espaces pour le sport ou les loisirs, sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

Question 8 : Quelle procédure sera suivie pour évaluer l'impact environnemental de ces propositions d'aménagement ?

Réponse de la communauté urbaine :

Du fait du retrait de deux des points pouvant avoir un impact sur l'environnement et la limitation de l'emplacement réservé sur l'ancien terrain de baseball, l'évaluation environnementale de la procédure de modification ne parait pas s'imposer.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Du fait du retrait des deux points pouvant dans un deuxième temps avoir un impact sur l'environnement et la limitation de l'emplacement réservé à l'ancien terrain de base-ball la procédure d'évaluation environnementale pour ce projet de modification ne parait plus essentielle.

9- Capacité de la station d'épuration

Ce thème a été abordé quatre fois par l'APSO.

L'APSO signale que la station d'épuration est conçue pour 12000 équivalent-habitants mais ne sont pas comptabilisés une petite partie de la zone économique des quarante sous. Elle est construite en zone inondable. Elle a été inondée en 2001 et surtout en 2016. Cette station est souvent à saturation. Dans cette situation le by-pass en entrée de la station est utilisé avec rejet direct dans le ru d'Orgeval. L'association conteste l'appréciation qui indique que sous réserve des extensions de réseau nécessaires, les réseaux d'assainissement existants et les stations d'épuration seront en capacité de gérer les flux supplémentaires.

Ces observations portent sur les capacités de la station d'épuration qui est à la limite de la saturation et qui ne pourrait pas recevoir des extensions de l'urbanisation.

Question 9 : La station d'épuration permet-elle de gérer les extensions prévues dans le cadre de cette modification ?

Réponse de la communauté urbaine :

Les services de la CU GPSEO réalisent en ce moment des études pour la mise au point d'un nouveau schéma directeur d'assainissement, notamment sur la commune d'Orgeval.
Ce schéma sera annexé au document d'urbanisme en vigueur et prendra en compte les besoins de constructions pour les années à venir.
Néanmoins, ces éléments ne peuvent pour l'instant être pris en compte dans le cadre de la modification du PLU. Et la station d'épuration a la capacité suffisante pour accueillir les rejets générés par l'urbanisation qui interviendra pendant l'élaboration de ce schéma.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet de modification va permettre de réorganiser et développer l'urbanisation de la commune tout en restant dans le cadre des orientations du PLU initial. De ce fait il ne devrait pas modifier sensiblement à court terme la situation actuelle en matière d'assainissement. Pour le futur, le

Commissaire Enquêteur note qu'un nouveau schéma directeur d'assainissement est à l'étude et sera joint au PLUi en cours d'élaboration.

10- Infiltration des eaux pluviales

Ce thème a été abordé quatre fois par l'APSO.

L'APSO indique que sur certaines zones de la commune l'infiltration est impossible ou limitée. C'est le cas le long et en dessous des rues de la Chapelle, de Berthemont, du Colombet etc...

Les petits rus qui descendent les coteaux ne sont pas pris en compte. A l'occasion de constructions il arrive qu'ils soient détournés ce qui aggrave les risques. Ce risque est amplifié par l'imperméabilisation des sols qui ne permet pas d'infiltration.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est toujours privilégiée par l'article 4 des différentes zones, inchangé. La présence d'argile verte rend impossible cette infiltration.

Ces observations sont relatives au fonctionnement des sols qui ne seraient pas compatibles avec une infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Question 10 : Le zonage des parcelles de la commune existe-t-il et quelles recommandations sont données pour permettre la retenue des eaux ou l'infiltration à la parcelle ?

Réponse de la communauté urbaine :

Sur ce point, le PLU doit être en conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux du Bassin Seine Normandie. Ce dernier dispose, que l'infiltration des eaux pluviales doit se faire à la parcelle et qu'en cas d'impossibilité, un rejet maximum d'un litre par seconde par hectare est autorisé.
Il s'agit d'une obligation de résultat qui incombe au titulaire de l'autorisation de construire qui doit mettre en œuvre les solutions techniques les plus adaptées notamment à l'aide d'une étude de géotechnique et hydrologique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le texte du SDAGE Seine Normandie fixe les règles de rejet des eaux pluviales. Si l'obligation de résultat incombe bien au titulaire de l'autorisation de construire, les règles à respecter devraient être précisées dans le cadre des schémas directeur de gestion des eaux en fonction des différents secteurs et des contraintes rencontrées. Un zonage complémentaire peut être ajouté lorsque les enjeux locaux le justifient. Ces démarches sont à engager dans le cadre plus global du PLUi.

11- Inondations

Ce thème a été abordé trois fois.

L'APSO précise que le dossier ne reflète pas la situation exacte des inondations constatées tous les 10 ans sur la commune. Les constructions projetées et existantes le long des voies suivantes sont concernées : rue du Colombet, chemin du Rû, rue du Dessous des prés. Un projet de bassin de rétention était envisagé pour réduire le risque d'inondation mais n'est pas réalisé. Orgeval a déjà subi des inondations et a été déclaré en état de catastrophe naturelle.

La commission de l'urbanisme a également demandé de prendre acte des inondations de 2006 pour le centre-ville.

Ces observations portent sur une situation à risques pour le centre-ville en période d'intempéries. Ces crues ont par ailleurs un caractère répétitif.

Question 11 : Quelle modification sera apportée au document pour signaler ce risque connu ?

Réponse de la communauté urbaine :

Le risque inondation est pris en compte via les plans de prévention des risques inondation qui instituent des servitudes d'utilités publiques s'imposant aux documents d'urbanisme et aux autorisations de construire. Ces plans sont élaborés exclusivement par les services de l'Etat. En leur absence, il est difficile de pouvoir instituer une règle générale dans le cadre d'un document d'urbanisme. Et impossible dans le cadre d'une procédure de modification dont ce n'est pas l'objet.
Néanmoins, la connaissance d'un risque identifié, localisé et certain est de nature à pouvoir motiver un refus d'autorisation du droit des sols

Appréciation du commissaire enquêteur :

La loi MAPAM et la loi NOTRE ont reprécisé les compétences des communes en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Les communes sont fondées à connaitre sur leur territoire les catastrophes recensées dans le passé et le nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris.

Par ailleurs pour évaluer les risques dans le cadre des DICRIM, les communes doivent recenser tous les aléas touchant la commune, et décrire les types de risques (inondation lente, rapide, torrentielle, pluviale), et les principaux enjeux.

Au niveau communal il parait utile que ce recensement soit établi, dans le cadre du PLUi, afin de permettre aux services de prendre en compte pour les différents secteurs les aléas connus à partir d'éléments connus et validés.

12- Demande de modification de zonage de terrains

Ce thème a été abordé cinq fois.

Madame Laporte rappelle sa demande du 5 avril 2016 d'annulation de la classification de son jardin comme « éléments de paysage à préserver ».

Madame MORIN, Madame FREE et Monsieur LAMBERT demandent de modifier le classement de la parcelle AN82 de zone agricole en zone constructible.

Madame Maria FEROUX demande de modifier le classement de la parcelle D630 de zone agricole en zone constructible.

Madame Luigina GRASSETTO FEROUX demande de modifier le classement de la parcelle D631 de zone agricole en zone constructible.

Alain LAMBERT, Martine FREE et Martine LAMBERT demandent de modifier le classement des parcelles D1824, D1829, D1830, D638, D635, D634 et D633 de zone agricole en zone constructible.

Quatre de ces cinq demandes concernent des déclassements de terrains agricoles pour les classer en zone urbanisable. Une demande vise à lever une protection d'éléments de paysage à préserver.

Question 12 : Quelle suite peut être donnée à ces demandes dans le cadre de cette procédure?

Réponse de la communauté urbaine :

Les demandes de modification de zonage étrangères aux sujets listés dans le dossier de modification ne peuvent être prises en compte.
Par contre, de telles demandes peuvent être prise en compte dans le PLU intercommunal actuellement élaboré et notamment au moment de l'enquête publique qui devrait intervenir au 2e trimestre 2019.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces demandes ne concernent pas la modification du PLU. Elles seront à reformuler auprès de la CU dans le cadre de l'établissement du PLUi.

13- Contre la modification du PLU

Ce thème a été abordé trois fois.

Monsieur Ian RH SMITH précise qu'il n'y a pas d'urgence à modifier le PLU d'Orgeval. Il faut intégrer une vision de long terme qui devra se faire dans le cadre du PLUi.

Monsieur et Mme NICHOLS sont contre la modification du PLU afin de ne pas trop modifier le caractère rural du village d'Orgeval.

Ces observations vont dans le sens de la préservation du caractère rural du village.

Question 13 : Quelles orientations sont données pour le long terme de l'urbanisation à Orgeval ?

Réponse de la communauté urbaine :

Pour l'instant, l'urbanisation d'Orgeval obéit aux principes inscrits dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU communal.
Sur le long terme, c'est le PLU intercommunal qui fixera les orientations d'urbanisation sur l'ensemble des 73 communes faisant parties de la CU GPSEO. Ces orientations devront être compatibles avec le Plan Local de L'Habitat intercommunal (PLHi) qui fixe conformément à la loi un taux de 25 % de logements sociaux à Orgeval en 2025.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les modifications proposées sont effectuées dans le cadre des orientations du PLU. Elles ne visent pas à changer le caractère de la ville d'Orgeval. Comme cela est souhaité par les demandeurs c'est bien le PLUi qui précisera les futures orientations d'aménagement.

14- Rédaction à corriger

Ce thème a été abordé 22 fois par la commission de l'urbanisme et par l'APSO.

La liste des différents points cités est la suivante :

Le Ru de Russe est permanent sur tout son parcours depuis les Fonds St Gilles. Le terrain pour les gens du voyage n'est pas concerné par une ancienne station-service. Le tableau des sites pollués est dépassé et à mettre à jour. Le parc possède un bassin dans sa partie basse. Les routes sont considérées comme infranchissables par la faune terrestre mais ce n'est pas le cas le long de la rue Sainte Anne. Le terrain de baseball situé au sein de l'espace forestier est redevenu un simple champ. L'absence d'étalement urbain limite les besoins en déplacement. Orgeval avec ses différents hameaux est étendu et la voiture est incontournable. Le dossier reprend les droits à construire. Le centre-ville est concerné par les inondations. La sortie du site de Montamets peut être réalisée par le chemin de champ ferré en direct ou par le chemin des ruelles. La coopérative agricole est toujours en activité. Le château étant démoli il faut plutôt parler du parc ou du domaine de la BRUNETTERIE. Pour respecter les critères sanitaires, il est indispensable d'étendre le cimetière sur la parcelle non aménagée acquise par la commune pour combler le déficit de 150 places.

Ces observations apportent des précisions au texte de la notice explicative. Certains éléments sont importants pour une bonne description des lieux et des aléas rencontrés.

Question 14 : Quels sont les principales corrections que vous envisagez d'apporter à la notice ?

Réponse de la communauté urbaine :

La notice sera corrigée pour prendre en compte le fait que le Ru de Russe est permanent sur tout son parcours depuis les Fonds St Gilles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La correction proposée correspond à une description proche de la réalité pour le Rû des Russes. Une attention particulière devra être apportée pour la rédaction des autres points non corrigés lors de la rédaction de la notice du PLUi.

9. La cohérence avec les documents d'orientation qui ont un impact sur le projet

9.1. LA COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF DE 2013

Les emplacements réservés pour l'aire des gens du voyage, et l'espace sportifs et de loisirs et l'aménagement de la BRUNETTERIE sont situés à proximité d'espaces boisés de plus de 100 ha. Pour ces modifications le dossier n'a pas été soumis à l'autorité environnementale, le maitre d'ouvrage considérant que du fait de la réalisation différée des aménagements correspondants il n'y avait pas dans l'immédiat de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Dans leur avis l'Etat et la CDPENAF exposent un avis contraire et considèrent qu'une procédure d'évaluation environnementale devrait être conduite sur ce point.

Les autres modifications réglementaires qui visent notamment à faciliter la construction de logements et de logements sociaux sont compatibles avec les règles du SDRIF.

Le retrait de l'emplacement réservé pour les gens du voyage, du périmètre constructible pour la BRUNETTERIE et la limitation de l'espace protégé pour les sports et les loisirs à l'emplacement au stade de base-ball rend cette modification compatible avec le SDRIF.

9.2. LA COHERENCE AVEC LE SRCE

Le projet d'emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement pour les gens du voyage aurait impacté un corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité.

Cet emplacement réservé ayant été retiré, le SRCE n'est pas impactés par les modifications apportées à la partie réglementaire des zones situées en zones urbaines.

9.3. LA COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU

Le projet s'inscrit sur dans les grandes orientations du PLU de 2011. L'urbanisation proposée reste maîtrisée et aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation.

9.4. LA COHERENCE AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES DEUX RIVES DE SEINE

Avant d'intégrer la communauté urbaine les objectifs de construction en matière de logements étaient fixés par le PLH de la communauté d'agglomération des deux rives de Seine. Les évolutions réglementaires reprennent les prescriptions données par le PLH notamment pour les pourcentages de logements sociaux.

10. Avis sur le dossier mis à l'enquête

10.1. SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les modifications s'appuient sur un dossier qui vise à réaménager le parc de le BRUNETTERIE, à créer un emplacement réservé pour une aire d'accueil pour les gens du voyage pour respecter les obligations réglementaires, et à renforcer le potentiel de construction de logements notamment sociaux et à créer un emplacement réservé sur une prairie menacée par des occupations illicites.

L'objet de la présente enquête est bien défini. Les procédures qui s'appliquent à ce type de modification figurent dans le rapport de présentation. Cette procédure est apparue insuffisante aux services de l'Etat pour les emplacements réservés. La composition du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement.

Les observations recueillies à l'occasion de l'enquête visent à obtenir une meilleure compréhension du projet et améliorer son intégration. Les questionnements majeurs concernent le parc de la BRUNETTERIE et l'emplacement réservé pour la construction d'une aire pour les gens du voyage.

Les éléments administratifs et techniques du dossier sont cohérents. Les échanges d'information entre les services de la communauté urbaine et le commissaire enquêteur ont permis de préciser le dossier mis à l'enquête. La réponse de la CU à la synthèse des observations a permis d'apporter les réponses aux observations recueillies et des compléments sur le contenu du dossier. La participation du public peut être considéré comme satisfaisante.

Jean-Pierre REDON

Commissaire enquêteur

B). CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. LE CONTEXTE

La commune d'Orgeval a été intégrée à la Communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise en 2015. Son plan local d'urbanisme a été approuvé le 4 mai 2011. Cette commune doit répondre aux obligations réglementaires concernant les aires pour les gens du voyage et la construction de logements et surtout de logements sociaux pour laquelle elle est largement déficitaire.

2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La modification n°4 du PLU d'Orgeval porte sur plusieurs ajustements réglementaires visant à :

- Permettre la restructuration du parc de la BRUNETTERIE, (Zone NC, article 2)
- préciser les conditions pour la création d'équipements et logements sociaux et faciliter l'implantation de constructions dans les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (Zones UA article 2 et UH, articles 2 et 13)
- assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination de service public et d'intérêt collectif (Zone UE, article 11)

La modification porte également sur des ajustements du plan de zonage visant à anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage et à adapter les emplacements réservés en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités en créant trois emplacement réservés en zone UA, A et N.

La modification du PLU vise également à assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec l'évolution du site de MONTAMETS grâce à un changement mineur dans la partie « Organiser une desserte suffisante du quartier».

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public et de recueillir l'avis sur ce dossier de demande de modification. Parallèlement les personnes publiques associées ont été informées du contenu de la modification et de la mise à l'enquête.

3. LE DOSSIER

Ce dossier est clair et compréhensible et comprend toutes les pièces demandées pour une modification. Il donne le contenu et la justification des modifications envisagées.

Ce dossier précise les articles modifiés du règlement du PLU.

4. LA PROCEDURE

Le public a été normalement averti par les annonces légales qui respectent les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

En effet, la publicité réglementaire a été effectuée par voie de presse et sur le site internet de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise. Les affiches réglementaires ont été posées sur les huit panneaux administratifs de la mairie d'Orgeval pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier complet était téléchargeable sur le site internet de la communauté urbaine.

Il n'y a pas eu de réunion publique d'information et d'échanges spécifique pour l'enquête sur le dossier de modification n°4 mais une réunion entre la mairie et l'Association APSO qui est présente sur Orgeval.

Pendant les 32 jours d'enquête le dossier complet a été mis à la disposition du public à la mairie située 123 avenue Maurer.

Les personnes publiques associées ont été régulièrement informées par lettre. Quatre ont répondu à ce courrier. L'association APSO consultée dans ce cadre a déposé ses observations sur le registre.

Des informations complémentaires utiles ont été apportées par la Communauté Urbaine dans la lettre de réponse du 21 juin 2018 à la lettre de synthèse et d'analyse des observations du commissaire enquêteur transmise le 07 juin 2018.

5. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour fonder son avis le commissaire enquêteur a examiné toutes les pièces et éléments à sa disposition et notamment :

- Le plan local d'urbanisme approuvé en 2011 par la commune et notamment les orientations ;
- Les orientations du SDRIF de 2013 ;
- Le SRCE de 2013 ;
- Le PLHi 2015-2020 de la communauté d'agglomération des « Deux Rives de Seine » à laquelle appartenait Orgeval avant la création de la communauté urbaine GPS&O ;
- Le dossier d'enquête de modificationn°4 du PLU et notamment les emplacements réservés, la modification des accès de l'OAP des MONTAMETS et les modifications apportées au règlement ;
- La procédure d'enquête mise en œuvre ;
- La publicité légale et l'information réalisée ;
- Le déroulement de l'enquête ;
- Les quatre avis reçus des PPA ;
- Les treize observations formulées au cours de l'enquête ;
- Les précisions et les explications fournies par les services de la mairie et de la communauté urbaine au cours de la réunion de préparation de l'enquête et de la visite des lieux du 2018 ;
- La lettre du 21 juin en réponse à la synthèse de l'analyse des observations du public transmise le 07 juin 2018 ;

Sur la forme :

La procédure retenue pour la modification était adaptée sauf pour les emplacements réservés en zone A et N et pour la réhabilitation du site de la BRUNETTERIE pour lesquelles les « personnes publiques associées » ont souhaité qu'elle soit complétée.

Le dossier soumis à l'enquête fournissait les informations nécessaires à la bonne compréhension de l'aménagement proposé qui sous-tend les modifications réglementaires. Les modifications réglementaires n'appellent pas d'observations sur leur contenu.

L'enquête publique s'est déroulée en respectant l'arrêté du 3 avril 2018 fixant le cadre de l'enquête, les délais, les permanences et les affichages. La participation du public a été significative, 13 observations au total.

Quatre PPA se sont prononcées sur ce projet dont l'association GPSO ;

La mairie a assuré le fonctionnement matériel de l'enquête. Le dossier d'enquête, mis à la disposition du public a toujours été complet. Le public a eu un temps suffisant pour s'exprimer librement et rencontrer le commissaire enquêteur.

Les réponses de la CU GPS&O aux observations de la note de synthèse complètent les informations du dossier et répondent aux observations formulées.

Sur le fond :

Le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du dossier de PLU 2011. Il est également conforme aux orientations de densification du SDRIF de 2013 et aux objectifs en termes de construction de logements en particulier de logements sociaux. Pour les logements il prend en compte les orientations données par le PLHi 2015-2020 pour Orgeval.

1- **La réhabilitation du parc de la BRUNETTERIE**

L'Etat ayant signalé l'impossibilité de faire une application croisée des articles L151-25 et L111-15 du code de l'urbanisme, les dispositions visant à restructurer le parc de la BRUNETTERIE sont abandonnées par la CU dans le cadre de la présente procédure de modification.

Le projet fera l'objet de la création d'un secteur de taille et de capacité limitée dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal. L'objectif communal est d'utiliser les droits à construire résultant des surfaces démolies du château pour la construction de logements en périphérie Nord du parc. Le parc restera toujours ouvert au public.

La proposition d'abandonner ce thème dans la cadre de la modification et de le réexaminer dans le cadre de l'élaboration du PLUi parait opportune.

2- **Préciser les conditions pour la création d'équipements et de logements sociaux et faciliter l'implantation de constructions dans les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (UA et UH**

A la suite des remarques formulées pour les articles UA2 et UH2 que la règle des logements sociaux s'applique pour 500 m² au moins et au moins 3 logements, la CU propose de simplifier la règle issue de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en supprimant la notion de surface de plancher comme suit et en adoptant la rédaction suivante : « titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, toute construction ou groupe de construction à destination d'habitation comportant au moins 3 logements doit comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat ».

Le double critère du nombre de logements et de la surface de plancher pouvait effectivement porter à confusion. Et dans le cadre de la production de logements sociaux conforme aux objectifs légaux de mixité social, le critère de superficie ne parait pas opportun. La rédaction simplifiée de cet article est plus lisible et compréhensible. Les autres règles n'appellent pas d'observations.

3- **Anticiper la création d'une aire d'accueil des gens du voyage**

Cet emplacement réservé au bénéfice de la communauté urbaine était envisagé pour que celle-ci puisse se mettre en conformité avec ses obligations en matière de d'aire d'accueil des gens du voyage.

Ce projet de création a suscité des observations qui portent sur :

- Des aspects réglementaires, consommation d'espace naturel, présence d'une zone humide qui nécessite la réalisation d'une étude de caractérisation et d'une demande de défrichement ;
- Le passage de la faune sauvage dans ce terrain qui imposerait de conserver une bande significative de terrain en « zone naturelle » ;
- De l'opposition du conseil départemental de la desserte de ce terrain à partir de la RD 113.

Au regard notamment des remarques de l'Etat et de la CDPENAF sur ce sujet, la CU abandonne ce point dans le cadre de la présente procédure de modification.
En effet, le projet n'étant pas suffisamment abouti, il ne peut être fait une réelle évaluation de son impact sur l'environnement.
Il est à noter que même sans ces aménagements, la CU GPSEO sera bientôt en conformité avec ses obligations légales en matière d'aire d'accueil des gens du voyage. Dans ces conditions l'abandon de ce projet, qui n'est pas suffisamment abouti, dans le cadre de la procédure de modification parait opportun.

4- **Adapter les emplacements réservés (ER) en cohérence avec les besoins d'acquisition des collectivités**

Le terrain concerné par l'emplacement réservé pour les équipements sportifs est actuellement en prairie. Il est bordé par un fossé profond pour interdire les occupations illicites. La création d'équipements sportifs ou de loisirs irait dans le sens d'une protection de ce terrain.

Les observations portent sur :

- l'aspect réglementaire, impossibilité de construire dans une zone des 50 mètres d'un espace boisé de plus de 100 ha ;

- Le maintien du terrain de baseball est possible sous réserve de ne pas impacter l'environnement.

Au regard des remarques de l'Etat et de la CDPENAF sur ce sujet, il est proposé de limiter l'emprise de l'emplacement réservé à l'ancien terrain de baseball. Les aménagements envisagés excluant toute construction ne sont pas de nature à remettre en cause la lisière du massif boisé.
La proposition de la communauté urbaine de limiter l'emplacement au périmètre du terrain de baseball parait acceptable.

La création d'un emplacement réservé en zone UA sur le terrain « Duménil » est acceptable.

5- Assouplir les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec l'évolution du site des MONTAMETS.

Les observations portent surtout sur l'utilisation du chemin des Ruelles de MONTAMETS dont la partie sud est étroite et son débouché sans visibilité sur la rue de Morainvilliers.

Les précisions apportées par la CU pour la desserte de ce secteur des MONTAMETS, en utilisant la partie nord du chemin des Ruelles et le chemin du champ ferré rend ce projet cohérent. La partie sud du chemin des Ruelles étant réservée aux circulations douces et aux riverains.

6- **Assouplir les dispositions de construction des bâtiments à destination des services publics et d'intérêt collectif**

Les deux règles retenues dans le dossier vont dans le sens d'un assouplissement des règles d'aspect pour les toits des bâtiments à usages publics et les logements sociaux et de réduction de l'impact visuel. Par ailleurs il est souligné que les collectivités qui portent les projets d'intérêt collectif sont également soucieuses de l'insertion des projets dans l'environnement bâti. La réponse met également en évidence la prise en compte d'éléments d'amélioration thermique et de retenue des eaux pluviales. Ces dispositions paraissent acceptables.

Le traitement des autres points qui ont été abordés dans les observations sont renvoyés à l'élaboration du PLUi :

- Observations générales sur les accès et déplacements ;
- Capacité de la station d'épuration ;
- Infiltration des eaux pluviales ;
- Inondations ;
- Demandes de modification de zonage de terrains ;
- Modification du caractère de la ville.

Ces renvois sont justifiés soit par le fait que ces points ne sont pas traités dans le cadre de la modification soit par le niveau des études nécessaires qui vont pour la plupart être conduites dans le cadre du PLUi.

Pour les corrections matérielles signalées, une correction a été retenue par la CU concernant le Rû des Russes.

Après examen de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur note :

- l'abandon dans le cadre de cette procédure de modification de l'emplacement réservé pour la création d'une aire pour les gens du voyage et du zonage pour l'aménagement du parc de la BRUNETTERIE ;
- de la proposition de réduction de l'emplacement réservé pour le terrain de sports et de loisirs ;
- les corrections envisagées ;
- le report au niveau du PLUi en cours d'élaboration de questions qui ne sont pas en rapport avec la modification ou qui justifie d'études plus complètes.

Le Commissaire Enquêteur émet donc un avis FAVORABLE pour les quatre autres points du projet de modification n°4 du PLU sous réserve :

- de réduire l'emplacement réservé pour les espaces de sports et de loisirs au périmètre du terrain de Base-ball ;
- de corriger suivant la proposition de la CU GPS&O dans sa rédaction du 21 juin le texte les articles UA2 et UH2 du règlement pris en application de l'article 151-15 du code de l'urbanisme, concernant les logements sociaux ;
- de corriger dans la notice l'erreur matérielle concernant le Rû des Russes.

Jean-Pierre REDON
Commissaire Enquêteur

C). PIÈCES ANNEXES

1 Décision E18000028 / 78 du 06 mars 2018, du tribunal administratif de Versailles, désignant Jean-Pierre REDON commissaire enquêteur ;

2 Arrêté du Président de la CU GPS&O du 3 avril 2018, prescrivant l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Orgeval ;

3 Copies des annonces légales parues dans les journaux « Le Parisien, édition des Yvelines » des mercredis 18 avril et 09 mai 2018, et dans « Le Courrier des Yvelines » du mercredi 09 mai 2018 et de l'attestation de parution dans le Courrier des Yvelines du 18 avril 2018 ;

4 Capture de l'écran d'information du 31 mai 2018 de mise en ligne du dossier d'enquête, de la délibération, de l'avis et de l'arrêté sur le site internet de la CU GPS&O ;

5 Copie de l'avis d'enquête (les avis affichés étaient au format A2) ;

6 Copie des certificats d'affichage de la police municipale ;

7 Copie de la lettre type de consultation des PPA ;

8 Avis de l'association pour la protection des sites ORGEVALAIS du 09 avril 2018 ;

9 Avis du Président du Conseil départemental du 19 avril 2018 ;

10 Avis de la CDPENAF du 04 mai 2018 ;

11 Avis du Préfet – DDT du 15 mai 2018 ;

12 Avis de la commission d'urbanisme de la commune d'Orgeval ;

13 Lettre d'analyse et de synthèse des observations du 07 juin 2018 ;

14 Réponse de la CU GPS&O du 21 juin 2018 ;

15 Convention avec l'agence des espaces verts pour l'acquisition de la BRUNETTERIE ;

D). LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE

A13	Autoroute n°13
ABF	Architecte des Bâtiments de France
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
APSO	Association pour la Protection des Sites Orgevalais
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CU GPS&O	Communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise
DDT	Direction Départementale des Territoires
ENE	Loi pour l'engagement national pour l'environnement
ER	Emplacement réservé
ER	Emplacement réservé
MAPAM	Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
RD 113	Route départementale n°113
RD113	Route départementale n°113
RER	Réseau Express Régional
SDRIF	Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STIF	Syndicat des Transports d'Île-de-France
STIF	Syndicat des transports de l'Île de France
TA	Tribunal Administratif
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
Zone A	Zone agricole
Zone N	Zone naturelle
Zone U	Zone à urbaniser