

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
Département de l'Essonne

ENQUETE PUBLIQUE n°E24000040/78

Préalable à la **Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
de la commune de **SAINT-VRAIN (91 770)**

28 octobre au 30 novembre 2024



Rapport d'enquête publique

1^{ère} partie :
Rapport d'enquête

SOMMAIRE

I. GENERALITES	page 5
I.1. Cadre général du projet	page 5
I.2. Objet de l'enquête publique	page 7
I.3. Cadre juridique de l'enquête publique	page 8
I.4. Présentation du projet	page 8
I.5. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le projet	page 10
II. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 10
II.1. Désignation du commissaire-enquêteur	page 11
II.2. Arrêté d'ouverture d'enquête	page 12
II.3. Réunions avec le porteur de projet et visites des lieux	page 13
II.4. Indications des mesures de publicité	page 14
III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 16
III.1. Permanences réalisées	page 16
III.2. Réunions publiques éventuelles	page 16
III.3. Comptabilisation des observations	page 16
III.4. Clôture de l'enquête publique	page 17
IV. SYNTHESE DES AVIS DES PPA	page 18
IV.1. Cadre juridique	page 18
IV.2. Avis obtenus	page 18
V. MEMOIRE EN REPONSE - ANALYSE DES OBSERVATIONS	page 20
V.1. Observations formulées par le public	page 20
V.1.1. Bilan thématique	page 20
V.1.2. OAP n°3 – Ancienne école de l'Orme	page 21
V.1.3. OAP n°5 – Entrée de ville Nord-Ouest	page 23
V.1.4. Règlement	page 34
V.1.5. Dossier d'enquête publique	page 41
V.1.6. Circulation	page 41
V.1.7. Transverse	page 42

V.2. Observations formulées par le commissaire enquêteur	page 72
V.2.1. Environnement	page 72
V.2.2. OAP	page 78
V.2.3. Règlement	page 83
V.2.4. Risques	page 88

VI. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE	page 90
---	----------------

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document spécifique

I. GENERALITES

I.1. Cadre général du projet

Le 05 juin 2021, la commune de SAINT-VRAIN a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), objet de la présente enquête.

Localisée à 35 km au sud de Paris, dans le département de l'Essonne (91), en région Île-de-France (IDF), la ville de SAINT-VRAIN est bordée par les communes voisines de Bouray-sur-Juine, Cheptainville, Itteville, Lardy, Leudeville, Marolles-en-Hurepoix et Vert-le-Petit.

Elle se situe également à :

- 6 km au nord-ouest de La Ferté-Alais
- 8 km au sud-est d'Arpajon
- 12 km au sud-est de Montlhéry
- 13 km au sud-ouest de Corbeil-Essonnes et d'Évry-Courcouronnes (préfecture)
- 18 km au nord-est d'Étampes
- 18 km au nord-ouest de Milly-la-Forêt
- 20 km au sud-est de Palaiseau
- 20 km à l'ouest de Melun
- 24 km au nord-est de Dourdan.

S'étendant sur une superficie de 11.62 km², SAINT-VRAIN appartient à la communauté de communes du Val d'Essonne - CCVE (21 communes, 62 000 habitants, 19 313 hectares), arrondissement de Palaiseau et canton de Brétigny-sur-Orge.

En 2021, le mode d'occupation des sols (MOS) distingue 47% d'espaces agricoles, 26 % de boisements, 4 % d'espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins, terrains de sport, surfaces engazonnées...) et 23 % d'espaces artificialisés.

En 2024, la commune compte 3106 habitants (Source : Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau - SIARCE). Entre 2010 et 2021 la population a augmenté de + 7,4 % (soient + 210 habitants) et s'est globalement stabilisée depuis.

En 2020, selon la base des données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), le nombre total de logements à SAINT-VRAIN est estimé à 1 373 unités, réparties comme suit : 1269 résidences principales, 35 résidences secondaires et logements occasionnels, 69 logements vacants. De 2010 et 2021 le nombre de logements a augmenté de près de 16,7 % (soient + 182 unités) pour conserver ensuite une courbe stable et régulière.

Au sud et à l'est de ses limites communales, la commune est traversée par la rivière Juine qui prend sa source dans le Loiret, 52 kilomètres en amont. Ce cours d'eau est rejoint par le ruisseau du Mauvais Temps, qui s'étend en bordure sud de la forêt régionale de SAINT-VRAIN.

La ville est desservie principalement par deux routes départementales : la D8 du nord au sud et la D17 d'est en ouest. En plus de la D31, au nord-est, deux grands axes la bordent également : la Francilienne RN104 au nord et l'autoroute A6 à l'est.

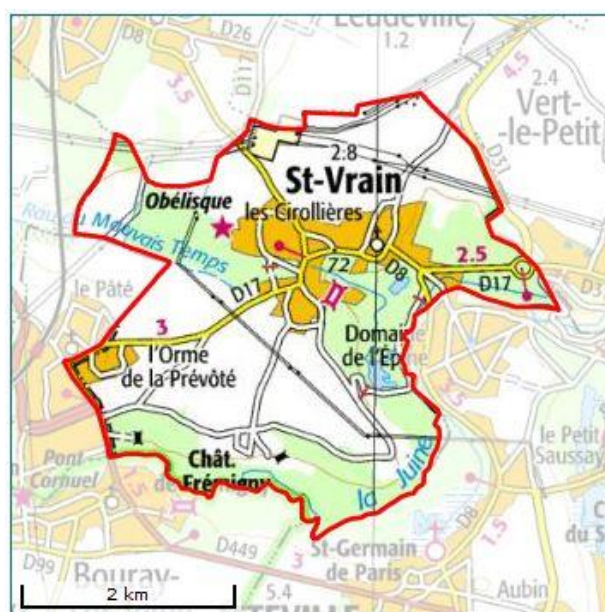
La commune dispose d'un passage de deux lignes de bus, Mobi'Val Essonne et la ligne 4305. Cette dernière permet l'accès en gare de Bouray-sur-Juine (RER C). La gare de Ballancourt-sur-Essonne (RER D) n'est pas desservie par un transport en commun routier.



SAINT-VRAIN : situation géographique



Situation dans l'Essonne



Délimitations de la commune

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de SAINT-VRAIN a été approuvé le 10 septembre 2018 par la délibération n°2018.579.38 du conseil municipal.

A compter du 1^{er} janvier 2020, il est consultable depuis le Géoportail de l'Urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Disposant de la compétence urbanisme, la commune a décidé, au cours de 3 séances du conseil municipal :

- d'engager la révision de son PLU (référence : délibération n°2021.579.025 du 05 juin 2021) ;
- de débattre sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables – PADD (référence : délibération n°2021.579.026 du 05 juin 2021) ;
- d'arrêter le projet de révision du PLU en vigueur (référence : délibération n°2024.579.28 du 04 juillet 2024).

Les 4 principaux objectifs (correspondant au PADD) de cette opération de révision du PLU sont de :

1. Préserver le cadre de vie en privilégiant une urbanisation raisonnée, en garantissant la qualité du cadre de vie et en maîtrisant l'augmentation de la démographie dans les limites des préconisations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
2. Se mobiliser pour l'environnement en promouvant la nature en ville, en préservant la biodiversité, en favorisant les modes de circulation douce, en soutenant la transition écologique et en encourageant la sobriété énergétique ;
3. Faire de SAINT-VRAIN un village pour tous les âges de la vie en accueillant les enfants et les adolescents dans les meilleures conditions, en luttant contre l'isolement des personnes âgées et en développant une offre de logements diversifiée afin de permettre l'accueil de populations de catégories socio-professionnelles différentes et faciliter les conditions assurant un parcours résidentiel complet ;
4. Faire de SAINT-VRAIN un village dynamique, attractif et accueillant en élaborant un projet de réaménagement pour le centre village et la bonne intégration des quartiers, en facilitant et encourageant les pratiques sportives et culturelles, en renforçant la dynamique économique et en accompagnant l'ouverture du parc de SAINT-VRAIN.

Dans le cadre d'une démarche de concertation avec le public, trois réunions d'informations publiques ont notamment été organisées en dates du :

- 04 octobre 2023 ;
- 27 janvier 2024 ;
- 19 juin 2024.

Les informations relatives à la révision du PLU figurent sur le portail de la mairie :

<http://www.saint-vrain91.fr/fr/information/114936/revision-plu>

L'ensemble des différentes mesures de concertation (registre, adresse de messagerie dédiée...) fait l'objet d'une synthèse « bilan de la concertation » (13 pages), document inclus dans le dossier de l'enquête publique.

Les réponses aux contributions ont été apportées de la façon suivante :

- Pour l'OAP de l'Orme de la Prévôté : par la mise en place d'entretiens avec Madame le Maire et de co-rédaction de l'OAP ;
- Pour les autres contributions, les réponses ont été transmises oralement lors de la réunion publique du 19 juin 2024.

I.2. Objet de l'enquête publique

L'approbation de la révision et modifications du PLU nécessitant au préalable la réalisation d'une enquête publique, la commune a engagé la présente procédure de révision conformément aux prescriptions des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme avec pour objet :

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-VRAIN
--

I.3. Cadre juridique de l'enquête publique

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 à 35 portant sur la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

La procédure d'enquête publique quant à elle est gérée selon les prescriptions des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement et notamment l'article L.123-2 :

« *Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L.122-11 du présent Code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ».*

I.4. Présentation du projet

Pour mémoire, le PLU est le document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle du groupement de communes ou de la commune. Il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. A ce titre, il :

- Exprime les ambitions d'aménagement urbain pour les 10 prochaines années (en moyenne) ;
- Porte sur plusieurs thématiques significatives : environnement, logement, équipements, aménagements, activités économiques, commerces, mobilités... ;
- Fixe des règles s'appliquant aux constructions : structures autorisées ou interdites, implantations, hauteur, emprise au sol, part obligatoire d'espaces perméables...
- Contient : un diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un dispositif réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation – OAP, un plan de zonage, un règlement et des annexes).

Le projet de révision du PLU est arrêté par le conseil municipal après la mise en œuvre d'une concertation locale et la consultation des autorités concernées puis soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI directement intéressés), etc.

Enfin, le maire soumet le projet de révision du PLU à enquête publique. Après cette enquête, le PLU modifié, s'il y a lieu, est approuvé par le conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Dans le rapport de présentation de la révision du PLU de SAINT-VRAIN, le PADD est structuré autour de 4 axes (cf. détail mentionné supra en I.1. – page 6) :

1. Un village qui préserve son cadre de vie ;
2. Un village qui se mobilise pour l'environnement ;
3. Un village pour tous les âges de la vie ;
4. Un village dynamique, attractif et accueillant.

Le PLU de SAINT-VRAIN comporte 6 OAP :

- 1 OAP thématique environnement, qui intègre la trame verte et bleue (TVB), ainsi que la trame noire.
- 5 OAP sectorielles :
 1. Le site du Cœur de village (superficie de 13 400 m²) ;
 2. Le site du Sentier d'Arpajon / Rue de la Libération (superficie de 9 200 m²) ;
 3. Le site de l'ancienne Ecole de l'Orme (superficie de 6 200 m²) ;
 4. Le site de La Justice (superficie de 1 900 m²) ;
 5. Le site de l'Entrée de ville Nord-Ouest (superficie de 3 150 m²).



OAP sectorielles – révision PLU de SAINT-VRAIN – dossier d'enquête publique / pièce n°4

I.5. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

Le dossier initial a été réalisé par le Bureau d'études « Espace Ville » de VIROFLAY (78 220). Pour mémoire, c'est cette même structure qui est tenue d'accompagner le mandataire durant l'enquête publique jusqu'à sa clôture, puis contribuer au mémoire en réponse.

Via la commune de SAINT-VRAIN, le commissaire enquêteur a reçu ce dossier par téléchargement le 10 juillet 2024 et une version papier lui a été remise le 13 juillet 2024 lors de la première réunion préparatoire.

Il a été mis à la disposition du public en ligne, sur le site de la mairie de SAINT-VRAIN, à compter du 28/10/2024 et sous format papier durant toute la durée de l'enquête.

Il comprenait les pièces suivantes :

1. Pièces administratives :

- 1.1. Délibération du conseil municipal n°2021.579.025 du 5 juin 2021 : 4 pages
- 1.2. Délibération du conseil municipal n°2021.579.026 du 5 juin 2021 : 2 pages
- 1.3. Délibération du conseil municipal n°2021.579.028 du 4 juillet 2021 : 3 pages

2. Rapport de présentation :

- 2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement : 185 pages
- 2.2. Justification des choix retenus : 100 pages
- 2.3. Evaluation environnementale : 153 pages

3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : 11 pages

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 18 pages

5. Règlement écrit : 127 pages

6. Plan de zonage : 1 page

7. Annexes :

- 7.1. Servitudes d'utilité publique : 70 pages
- 7.2. Annexes sanitaires : 94 pages
- 7.3. Annexes informatives : 119 pages

Bilan de concertation : 13 pages

Soit un total initial de : 900 pages.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'environnement (« Conduire l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme »), sur observations formulées par le commissaire enquêteur lors de la seconde réunion préparatoire du 11 septembre 2024, le dossier a été complété par des documents annexes, soient 15 pages supplémentaires.

Il a également été incrémenté par :

- Un mémoire en réponse du maître d'ouvrage (MO) à l'avis de la MRAe du 2 octobre 2024 (document mis en ligne sur l'espace dédié au dossier) : 6 pages ;
- Une présentation réalisée par le MO et son Bureau d'études lors du passage de la révision du PLU devant la CDPENAF, le 11 octobre 2024 : 26 pages.

Enfin, conformément aux prescriptions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme relatifs à la révision d'un PLU, le dossier initial avait également été communiqué par la Direction générale des services de SAINT-VRAIN par voie électronique à 22 Personnes publiques associées (PPA) en date du 05 juillet 2024, pour réponse attendue règlementairement dans les 3 mois.

La commune a renouvelé son envoi le 26 septembre 2024.

A l'ouverture de l'enquête publique, le 28 octobre 2024, 8 avis ont été reçus. Un 9^{ème} a été réceptionné le 06 novembre 2024. Ils sont présentés en synthèse dans la partie IV et proviennent des 9 organismes suivants :

- Commune de LEUDEVILLE : 1 page
- RTE (Réseau de Transport d'Electricité) : 73 pages
- GRTgaz (Gestionnaire de Réseau de Transport gaz) : 12 pages
- DDT (Direction Départementale des Territoires) : 13 pages
- MRAe (Mission régionale d'Autorité environnementale) : 25 pages
- SIARJA (Syndicat mixte pour l'Aménagement & l'entretien de la Rivière La Juine et ses Affluents) : 6 pages
- Conseil départemental de l'Essonne : 8 pages
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France : 3 pages
- CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) : 4 pages.

Soit un dossier d'enquête publique avec un total général de : 1092 pages.

Il est déclaré complet et conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme, notamment les articles R 151-1 et suivants, ainsi qu'au Code de l'environnement, article 123-8.

II. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II.1. Désignation du commissaire enquêteur

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif (TA) de VERSAILLES par la commune de SAINT-VRAIN (91 770), par lettre enregistrée le 09 juillet 2024. Monsieur Brice DEVRIERE, commissaire enquêteur, a été désigné par la décision n°E24000040/78 du Tribunal Administratif de Versailles et datée du même jour, 09 juillet 2024. Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur (DSH) n'avoir aucun intérêt personnel ni avis *a priori* dans ce dossier par courrier signé et daté du 10 juillet 2024.

II.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'autorité organisatrice de l'enquête – AOE (ou pétitionnaire ou maître d'ouvrage - MO) est Madame Corinne CORDIER, Maire de SAINT-VRAIN, qui en a fixé le déroulement par son arrêté n° 2024.579.164 du 11 septembre 2024.

L'enquête s'est déroulée du lundi 28 octobre 2024 à 09.00 au samedi 30 novembre 2024 à 12.00, soient 34 jours consécutifs.

Le dossier était disponible :

- Sous version papier : à l'accueil de l'agence postale communale de la mairie de SAINT-VRAIN, 13 rue des Noblets, pendant les heures d'ouverture au public.



Emplacement dédié à la consultation du dossier d'enquête publique

- Sous format numérique : consultable et téléchargeable via le site internet de la mairie à l'adresse :

<http://www.saint-vrain91.fr/fr/information/114936/revision-plu>



Page dédiée à l'enquête publique – Site de la mairie / onglet « cadre de vie » > « Urbanisme » > « Révision du PLU »

Les observations pouvaient être :

- Portées sur le registre déposé à l'accueil de la mairie ;
- Ou envoyées par courrier électronique à l'adresse :

enquetepublique-plu@mairiesaintvrain91.fr

- Ou par courrier postal à l'adresse :

Mairie de SAINT-VRAIN

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

13 rue des Noblets

91 770 SAINT-VRAIN

Le public intéressé ne manquait donc pas de canaux pour faire connaître ses observations sur le projet.

II.3. Réunions avec le porteur de projet et visites des lieux

Trois réunions préparatoires ont été organisées avant le début de l'enquête publique.

Samedi 13 juillet 2024 : en mairie, rencontre initiale avec Madame Céline OUBRY, Directrice des services et Madame Emmanuelle GUAJARDO-FILIPPI, adjointe en charge de l'urbanisme.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a fait connaissance des locaux, s'est fait présenter le projet de révision de PLU et le dossier initial, version papier, lui a été remis. Il a pu également :

- Présenter sa mission et ses prérogatives ;
- Echanger sur le dossier, ses enjeux, l'historique... ;
- Définir le créneau calendaire de l'EP et les permanences associées ;
- Conseiller dans la rédaction de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête ;
- Evoquer les modalités pratiques et logistiques (registre d'enquête, création d'adresse @ dédiée, mise en ligne du dossier, information par voie de presse, affichage, salle de permanence dédiée, etc.) ;
- Fixer un calendrier prévisionnel à l'issue du créneau de l'EP.

Mercredi 11 septembre 2024 : en mairie, entretien avec Mesdames Céline OUBRY et Emmanuelle GUAJARDO-FILIPPI. Le commissaire enquêteur a ainsi eu l'occasion de :

- Reprendre certaines thématiques, compléter les conseils et consignes évoqués précédemment ;
- Exposer des remarques et questions à la lecture du dossier initial. Celles-ci ont fait l'objet de réponses en direct et il a été convenu que les autres seraient transmises ultérieurement.

Mercredi 25 septembre 2024 : en mairie, entretien avec Madame Corinne CORDIER, Maire de SAINT-VRAIN, Mesdames Céline OUBRY et Emmanuelle GUAJARDO-FILIPPI.

Cette réunion d'échange avec l'AOE et ses adjoints a été suivie de la visite des futures OAP, étendue à la globalité de SAINT-VRAIN. Ce déplacement a permis de compléter la vision et compréhension de l'ensemble.

Chacune des réunions de travail a fait l'objet d'une formalisation écrite (courriels et pièces-jointes) de la part du commissaire enquêteur, tant en amont (préparation), qu'à l'issue (exploitation).

Entre ces différentes réunions, entretiens et visites, se sont tenus de nombreux échanges, majoritairement par courriels.

II.4. Indications des mesures de publicité

La publicité de l'enquête publique doit répondre aux articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du Code de l'environnement.

En particulier : « 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maire doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement ».

A ce titre, la commune de SAINT-VRAIN a réalisé les actions suivantes :

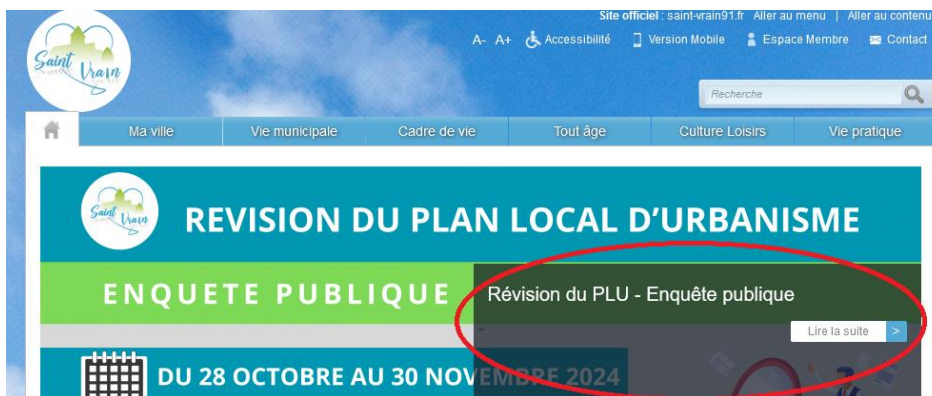
- L'avis d'enquête a été rédigé sous format A2 (59,4 cm sur 42 cm) avec fond jaune et lettrage noir, suivant les références de l'article R.123-9 du Code de l'environnement et de l'arrêté du 9 septembre 2021 du Ministère de la transition écologique (relatif à l'affichage des avis d'enquête publique).
- 15 avis ont été affichés en différents endroits de la commune, notamment sur les 4 panneaux municipaux répertoriés (référence : Les services de l'Etat dans l'Essonne / Liste au 24 juin 2024 des emplacements d'affichage). En date du 10 octobre 2024, un certificat d'affichage a été réalisé par la Police municipale, avec la liste des points de pose, leur photographie et leur localisation sur carte. Référence : PV n°202400001 du 10/10/2024 (Document mis en ligne sur l'espace dédié au dossier).



Cartographie des panneaux d'affichage – Réalisation Police municipale de SAINT-VRAIN

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était en place et maintenu en bon état de lisibilité durant toute sa durée.

- L'enquête publique a été annoncée depuis le portail d'accueil du site internet de la commune, via une fenêtre au contenu intermittent.



Portail d'accueil – Site de la mairie de SAINT-VRAIN – fenêtre conduisant vers le dossier d'enquête

Celle-ci permettait de conduire directement vers la rubrique « Cadre de vie / urbanisme / révision du PLU », où étaient positionnées les pièces du dossier. Le lien figurant dans l'avis d'enquête permettait également d'y accéder directement.

- Conformément aux articles L.123.10 du Code de l'urbanisme et R.123-9 du Code de l'environnement, l'avis d'EP a été diffusé dans la Presse quotidienne régionale (PQR) en 2 journaux distincts, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours après son commencement :
 - ✓ Le Parisien et Le Républicain de l'Essonne datés du jeudi 10 octobre 2024 ;
 - ✓ Le Parisien et Le Républicain de l'Essonne datés du jeudi 31 octobre 2024.

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

- L'annonce de l'enquête publique figurait sur le panneau numérique avec éclairage lumineux, placé au centre du village, à proximité de la mairie.



Panneau d'affichage lumineux - Mairie de SAINT-VRAIN

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête a été conforme avec les prescriptions du Code de l'urbanisme, et même supérieure du fait des mesures de publicité complémentaires.

Nota : affiches et panneaux ont été enlevés au plus tôt le 30 novembre 2024 après 12.00 (fin officielle de l'enquête publique) et au plus tard au cours de la journée du lundi 2 décembre 2024.

III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1. Permanences réalisées

L'arrêté municipal prévoyait quatre permanences (P) du commissaire enquêteur pour échanger avec le public et recevoir ses observations. Elles ont été tenues dans la salle du conseil municipal au rez-de-chaussée de la mairie de SAINT-VRAIN, au 13 rue des Noblets, conformément au calendrier prescrit :

- P1 : mardi **05 novembre 2024** de 09.00 à 12.00
- P2 : mercredi **13 novembre 2024** de 09.00 à 12.00
- P3 : lundi **18 novembre 2024** de 15.00 à 17.00
- P4 : samedi **30 novembre 2024** de 09.00 à 12.00 (clôture de l'enquête).

Un panneautage a été mis en place pour guider le public vers le local des permanences du commissaire-enquêteur.

Avant chaque permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié la composition du dossier et du registre d'enquête. Au préalable, il a paraphé toutes les pages cotées du registre et ouvert celui-ci en date du 28 octobre 2024.

Il a pu s'assurer au début de l'enquête de la bonne mise en place de l'adresse courriel obligatoire dédiée à l'enquête publique et du bon fonctionnement de celle-ci.

III.2. Réunions publiques éventuelles

Le commissaire-enquêteur n'a pas estimé nécessaire l'organisation d'une réunion publique.

III.3. Comptabilisation des observations reçues pendant l'enquête publique

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 28 octobre 2024 à 09.00 au samedi 30 novembre 2024 à 12.00, soient 34 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de : de 09.00 à 12.00 et de 15.00 à 17.00 ;
- Les mercredis et samedis de 09.00 à 12.00.

La version dématérialisée du dossier a été disponible durant l'intégralité des 34 jours.

Les contributions du public se sont réparties comme telles :

18 personnes ont été reçues durant les 4 permanences :

- 2 le 05 novembre 2024
- 2 le 12 novembre 2024
- 6 le 18 novembre 2024
- 8 le 30 novembre 2024

11 observations écrites ont été portées sur le registre :

- 1 le 05 novembre 2024 avec pièce-jointe (4 pages)
- 1 le 12 novembre 2024
- 5 le 18 novembre 2024 avec pièces-jointes (3 et 4 pages)
- 4 le 30 novembre 2024 avec pièces-jointes (1 et 5 pages)

2 demandes orales ont été recueillies :

- 1 le 05 novembre 2024
- 1 le 30 novembre 2024

13 courriels ont été reçus sur l'adresse dédiée :

- 1 le 05 novembre 2024 avec pièce-jointe (4 pages)
- 1 le 16 novembre 2024
- 1 le 20 novembre 2024
- 2 le 21 novembre 2024
- 1 le 22 novembre 2024 avec pièce-jointe (6 pages)
- 2 le 25 novembre 2024
- 1 le 28 novembre 2024
- 1 le 29 novembre 2024 avec pièce-jointe (3 pages)
- 3 le 30 novembre 2024, dont 2 avec pièces-jointes (5 et 13 pages)

Leur contenu est analysé supra dans le rapport, en partie V – Mémoire en réponse et analyse des observations.

Ces dernières sont reproduites intégralement en italique dans le mémoire en réponse. Les adresses qui y figuraient éventuellement ont été masquées.

Le texte original des participations du public a été transmis à la municipalité de SAINT-VRAIN en date du 03 décembre 2024 avec le procès-verbal de clôture de l'enquête.

III.4. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est achevée le 30 novembre 2024 à 12.00.

La durée de l'enquête et l'information du public ont été réalisées en pleine conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits supra.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête, ni de faire organiser une réunion publique.

Également, le commissaire enquêteur n'a pas reçu de demande dans ce sens.

Le registre d'enquête papier a été clôturé par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence du 30 novembre 2024.

Points particuliers :

- Les conditions d'accueil du public et de tenue des permanences étaient très satisfaisantes ;
- Les documents d'enquête ont été mis à la disposition du public dans les lieux de consultation, comme indiqués dans l'arrêté communal ;
- Le dossier d'enquête était complet et correctement présenté. Il comprenait en particulier tous les documents prescrits par la réglementation ;
- L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine. Les relations avec le public et les institutionnels concernés ont été franches, aimables et constructives ;
- Les relations et échanges entre le commissaire enquêteur, le pétitionnaire et ses représentants ont été cordiaux, efficaces et objectifs.

IV. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

IV.1. Cadre juridique

Pour mémoire, conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, les Personnes publiques associées (PPA) disposent de trois mois pour rendre un avis sur un projet de révision de PLU. Cet avis est réputé favorable à l'expiration de ce délai.

En pratique, les PPA peuvent faire valoir leur point de vue bien avant le recueil de leurs avis, puisqu'elles reçoivent notification de la délibération prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un PLU et peuvent demander à être consultées tout au long de l'élaboration de ce dernier, aux termes de l'article L.132-11 du même code.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de SAINT-VRAIN a saisi 22 PPA. Cf. :

- Supra - I.5. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier).
- Une liste de suivi des PPA a été rédigée par la mairie de SAINT-VRAIN et intégrée aux dossiers, versions numérique et papier.

IV.2. Avis obtenus

A l'ouverture de l'enquête publique, le 28 octobre 2024, 8 avis ont été reçus. Un 9^{ème} a été réceptionné le 06 novembre 2024 :

- Commune de LEUDEVILLE par courrier daté du 29 août 2024 : avis favorable ;
- RTE (Réseau de Transport d'Electricité) par courrier daté du 08 août 2024 : avis favorable avec « *quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence des ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme* » de la commune.

Commentaire commissaire enquêteur : les deux liens qui sont mentionnés en page 2 ne sont pas fonctionnels. Il conviendra d'utiliser les deux suivants :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html>

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf

- GRTgaz (Gestionnaire de Réseau de Transport gaz) par courrier daté du 12 août 2024 : avis favorable avec une demande de précision, ainsi que des autorisations d'occupations et d'utilisations ;

Commentaire commissaire enquêteur : ces éléments viennent utilement compléter ceux figurant dans les annexes du dossier, et en particulier les « servitudes d'utilité publique ».

- La DDT (Direction Départementale des Territoires) par un courrier daté du 30 septembre 2024 : avis favorable « sous réserve de la prise en compte d'observations » ;

- La MRAe (Mission régionale d'Autorité environnementale) par courrier daté du 02 octobre 2024, émet un avis qui « *ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent* ». 13 recommandations ont été formulées.

Commentaire commissaire enquêteur : le 02 octobre 2024, le MO a établi un mémoire en réponse, document mis en ligne et inséré dans le dossier papier.

- Le SIARJA (Syndicat mixte pour l'Aménagement & l'entretien de la Rivière La Juine et ses Affluents) par un courrier daté du 02 octobre 2024 : demande l'ajout de nombreuses précisions au sein des documents 2.1 (Diagnostic et état initial de l'environnement), 4 (Orientations d'aménagement et de programmation / OAP Environnement et 5 (Règlement écrit).

Commentaire CE : ces informations permettront de répondre à certaines observations de la DDT et à des recommandations de la MRAe.

- Le Conseil départemental de l'Essonne, par un courrier daté du 14 octobre 2024 : avis favorable en proposant d'intégrer différentes remarques, liées notamment « *aux déplacements, au réseau routier régional, à l'environnement, le cadre de vie, la lutte contre l'étalement urbain et la prise en compte de la thématique des sols* ».

Commentaire commissaire enquêteur :

- Les conseils relatifs aux déplacements et au réseau routier régional pourront également être exploités dans le cadre d'un PLU (i - intercommunal) ou d'un PLU Déplacements ou Plan de Mobilité.
 - Les conseils relatifs à l'environnement et au cadre de vie sont à suivre via :
- ✓ Des mises à jour documentaires (cf. page 2 / ENS – subventions et droits de préemption pour les espaces naturels sensibles) ;
 - ✓ En encourageant à développer les JNS (cf. page 3 - Jardins naturels sensibles),

- ✓ En se rapprochant du SIARJA (page 4) : déjà réalisé, avec un courrier du SIARJA en date du 02/10/2024 ;
- ✓ En prenant en compte le risque inondation (cf. page 4) : thème qui a déjà été évoqué dans le dossier de révision du PLU ainsi que par la DDT ;
 - Les conseils relatifs à la ZAN et à l'optimisation de la consommation des sols (cf. pages 4 et 5) seront notamment réalisés par la réhabilitation fournie par l'OAP ancienne école de l'Orme.

- La Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France par un courrier daté du 15 octobre 2024 : avis défavorable, assorti de 7 remarques. Celles-ci portent en particulier sur :

- Un diagnostic de l'activité agricole estimé comme incomplet ;
- Un schéma des circulations agricoles à réaliser avec les exploitants locaux ;
- Le règlement, le plan de zonage et les emplacements réservés sont à affiner sur certains points ;
- L'OAP n°5 – Entrée de ville Nord-Ouest est consommatrice de terres agricoles.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a délivré un avis favorable, assorti de 5 réserves, une remarque et 2 observations par un courrier daté du 4 novembre 2024. Celles-ci portent en particulier sur :

- Le règlement, dont certains points sont à revoir, préciser ou compléter ;
- L'ancienneté du diagnostic de l'activité agricole ;
- L'imprécision du plan de circulation des engins agricoles ;
- L'OAP n°5 – Entrée de ville Nord-Ouest : limiter les impacts sur l'exploitation des terres agricoles avoisinantes.

V. MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

V.1. Observations formulées par le public

V.1.1. Bilan thématique

La mairie de de SAINT-VRAIN a adressé un mémoire réponse le 19 décembre 2024 par courriel. Celui-ci a été rédigé conjointement par des membres de l'équipe municipale ainsi que par le Bureau d'études « Espace Ville » de VIROFLAY (78 220).

Une réponse unique a donc été formulée à chaque question ou remarque du public.

De toutes ces observations, intégralement reprises pour chacun des intervenants par le commissaire enquêteur – et portées *en italique* - 5 thématiques principales peuvent être déclinées :

1. OAP n°3 – Ancienne école de l'Orme
2. OAP n°5 – Entrée de ville Nord-Ouest
3. Règlement
4. Dossier d'enquête publique
5. Circulation routière

Une 6^{ème} thématique, nommée « transverse » a été mise en place pour les personnes qui ont pu traiter de plusieurs sujets, accompagnée, le cas échéant, par les pièces-jointes qui avaient été rédigées par leurs soins ou diffusées en appui.

Il est à noter la richesse, la précision et l'investissement consacré à la plupart de ces contributions, dont une grande partie se trouvait incrémentée par des documents.

Point particulier : les 2 demandes orales n'ont pas été retenues dans la mesure où elles n'entraient pas directement avec les objectifs de l'enquête publique.

Il est enfin rappelé que toutes les précisions qui seront apportées, au titre du mémoire en réponse - par la commune de SAINT-VRAIN et son bureau d'étude - seront dites « de principe » car nécessitant une approbation par les différents services de l'État - Préfecture de l'Essonne en particulier - ainsi que celle issue par le vote du Conseil Municipal.

V.1.2. OAP n°3 – Ancienne école de l'Orme

Mesdames Patricia BOUILLON, Valérie ETCHEGARY-LAMGHANI et Anne SERRUYA
Madame Patricia BOUILLON, demeurant à 91 170 SAINT-VRAIN,
Madame Valérie ETCHEGARY-LAMGHANI, demeurant à 91 170 SAINT-VRAIN,
Et Madame Anne SERRUYA, demeurant à 91 170 SAINT-VRAIN, inscrivent sur le registre en date du 30 novembre 2024 leurs remarques relatives à l'OAP n°3 - Orme de la Prévôté ou Ancienne école de l'Orme.

Au préalable, elles soulignent notamment la grande coopération qui a été menée avec la mairie pour établir le cahier de charges de cette future parcelle constructible, à proximité immédiate d'une résidence de 150 copropriétaires. Elles souhaitent être assurées que ces règles soient respectées par les futurs promoteurs et qu'elles soient de nouveau consultées par la suite.

« Nos points d'inquiétude car nos habitations jouxtent le terrain concerné par l'OAP.

1. Il serait important de préciser :

- La hauteur maximale des futures habitations, à savoir 7,50 m en hauteur ;*
- Le métrage de la bande verte végétale qui longe la petite allée limité à 8 m minimum.*

2. Quel sera l'impact du futur « lot » sur la copropriété de l'Orme de la Prévôté ? Car la copropriété de l'Orme paie des charges pour l'entretien de nos terrains.

3. Quel sera l'impact sur les services de santé, d'éducation et des transports en commun ?

4. Nous demandons à être tenus au courant des avancées concernant le projet, de façon à continuer à apporter notre contribution pour l'harmonie du projet.

5. Quelle garantie nous apportez-vous qu'il y aura 10 à 12 logements maximum ? ».

Réponse :

1. **Concernant la hauteur maximum des habitations**, l'OAP sera précisée en indiquant que la hauteur sera limitée à R+1 avec des combles perdus (non habitables). Le rapport de compatibilité ne rend pas judicieux la mise en œuvre d'une hauteur plafond au sein de l'OAP. Par ailleurs, conformément aux engagements pris auprès des copropriétaires, l'OAP précise que les gabarits des constructions devront être en harmonie avec les constructions voisines.
Concernant le métrage de la bande végétal, il est trop tôt pour le fixer. La largeur de ladite bande végétale sera déterminée lors de la mise à l'étude du projet et validée en concertation par les habitants et la mairie.
2. **Le projet doit intervenir sur une parcelle propriété de la commune** et ne fera donc pas partie de la copropriété. Le projet n'entraînera donc aucune charge supplémentaire pour les copropriétaires de l'Orme de la Prévôté.
3. **Le projet porte sur le développement d'une offre de 10 à 12 logements**, l'impact sur la santé, l'éducation et des transports en commun sera donc tout à fait minime au vu de la population devant être accueillie.
4. **La commune s'engage**, comme exprimé lors de la concertation préalable et comme cela a été le cas lors des différents échanges qui ont suivis pour ajuster la définition de l'OAP n°3, à continuer à travailler et concerter étroitement avec les copropriétaires de l'Orme de la prévôté pour définir le projet et le mettre en œuvre.
5. **L'OAP fixe une programmation entre 10 et 12 logements**. Elle s'applique dans un rapport de compatibilité mais contraint de fait le porteur de projet à présenter un programme en cohérence avec ces orientations. Par ailleurs le projet sera défini en concertation comme évoqué ci-dessus.

Commentaire commissaire enquêteur : la concertation entre les habitants et la municipalité dans le cadre du suivi de l'OAP n°3 et du futur PLU est essentielle pour une urbanisation durable, équilibrée et harmonieuse. Elle permettra de garantir que ce projet d'aménagement respecte les aspirations des riverains tout en répondant aux besoins de la commune. Une communication claire, un dialogue constant et un suivi efficace du projet sont indispensables pour assurer la réussite de ce processus participatif – qui s'inscrit dans la durée. A cet effet, un groupe de travail (ou atelier participatif) peut être formé pour permettre aux riverains de continuer à proposer des solutions concrètes ou de discuter de points particuliers du projet.

En complément, Madame Patricia BOUILLON retransmet le même jour un courriel qu'elle avait envoyé le 2 juillet 2024 à Madame CORDIER, maire de SAINT-VRAIN :

« Bonjour Madame le Maire,

Nous nous permettons de vous écrire concernant la révision du PLU de l'Orme de la Prévôté.

Nous sommes Mr et Mme BOUILLON, nous habitons allée des Roses et nous sommes directement concernés par le futur projet puisque notre jardin donne directement sur le terrain visé par le PLU.

Après vérification, la hauteur de notre maison est bien de 7 mètres 10.

Il est donc important que la hauteur des constructions envisagées ne dépasse pas cette hauteur, contrairement aux 9 mètres ou R+1 proposés lors de la dernière réunion publique OAP.

Lors de la construction de la Copropriété de l'Orme de la Prévôté, il a été souhaité une harmonie et une uniformité des hauteurs des pavillons, limitant ainsi la hauteur des bâtiments.

*Merci de faire respecter ces hauteurs, pour rester dans l'uniformité des constructions et pour ne pas avoir de visuels de ces futures constructions sur tous les pavillons jouxtant le terrain.
En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre courrier ».*

Réponse :

6. **L'OAP sera précisée en indiquant que la hauteur sera limitée à R+1 avec des combles perdus (non habitables).** Le rapport de compatibilité ne rend pas judicieux la mise en œuvre d'une hauteur plafond au sein de l'OAP. Par ailleurs, conformément aux engagements pris auprès des copropriétaires, l'OAP précise que les gabarits des constructions devront être en harmonie avec les constructions voisines.

Commentaire commissaire enquêteur : pour mémoire, un rapport de compatibilité sert à :

- Analyser l'impact d'un projet sur son environnement (urbanistique, architectural, paysager, etc.) ;
- Vérifier la conformité avec les règles d'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux (Ici, en l'occurrence, l'OAP n°3 et le futur PLU) et les engagements pris ;
- Assurer une cohérence du projet avec le contexte local, y compris les constructions existantes et les spécifications données par les autorités compétentes.

Les riverains de la copropriété voisine devraient donc être rassurés dans la mesure où la commune s'engage formellement auprès d'eux à ce que les futurs permis de construire fassent respecter la configuration des habitations de proximité et garantissent ainsi une urbanisation à l'architecture harmonieuse.

V.1.3. OAP n°5 – Entrée de ville Nord-Ouest

Cette OAP a fait l'objet de 4 contributions sur le registre, toutes complétées par courriels. Elles sont ici retranscrites dans l'ordre chronologique et par personne.

D'autres observations figurent également dans la rubrique « transverse » I.7.

Monsieur Jean-Louis DUBOCQ

En date du 5 novembre 2024, Monsieur Jean-Louis DUBOCQ se présente à la permanence pour exposer le projet d'extension et d'aménagement de l'entreprise familiale (depuis 7 générations, et qui compte aujourd'hui une centaine de personnes) de maçonnerie et de pierres de taille, dont les collectivités représentent 90% de sa clientèle. Cette opération, qui correspond à l'OAP n°5 « entrée de ville Nord-Ouest », a pour objectif principal de déplacer les zones de stockage vers deux parcelles agricoles (d'une surface totale de 3150 m²) qui seront rachetées à des agriculteurs.

Ce transfert, étudié avec la municipalité de SAINT-VRAIN depuis 2022, permettra également de limiter les nuisances sonores avec le voisinage immédiat, et clôturer ainsi un contentieux avec un riverain.

Monsieur Jean-Louis DUBOCQ déclare également :

- Prévoir d'équiper la nouvelle zone d'extension avec un sol absorbant (grave calcaire ou bitume perméable), et, si besoin, creuser un bassin de rétention ;
- Assurer un report du chemin rural CR13 employé par les engins agricoles pour contourner les futures parcelles aménagées et rejoindre la D8 ;

- Rapatrier son atelier de taille de pierres, implanté à ce jour dans la commune de MAROLLES-EN-HUREPOIX, et l'installer dans la parcelle d'origine de l'entreprise, via une extension du bâtiment principal et la destruction d'un local annexe ;
- Le tout, en respectant les obligations liées à la proximité (moins de 500 mètres) de l'obélisque de SAINT-VRAIN, inscrit aux monuments historiques.

Après avoir exposé par oral son projet, M. DUBOCQ en rédige une synthèse sur le registre. Il y joint également 4 documents d'urbanisme pour illustrer son plan d'action général et annonce adresser ultérieurement un courriel pour compléter ses explications :

« Je me suis présenté ce matin pour exposer notre projet qui correspond à l'OAP n°5 entrée Nord-Ouest, et je laisse un dossier de 4 documents qui correspond au projet d'extension pour un aménagement. Je compléterai le dossier par un mail ».

Le même jour, Monsieur Jean-Louis DUBOCQ envoie un courriel, accompagné d'une pièce-jointe de 4 pages :

« Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre rencontre du 5 novembre je me permets de vous ré exposer notre projet

En préliminaires notre famille est sur Saint-Vrain depuis des décennies, l'entreprise existe depuis 7 générations sur Saint-Vrain, et nos bureaux et dépôt ont été créés en 1987 au 1 rue du CD N°8 à Saint-Vrain.

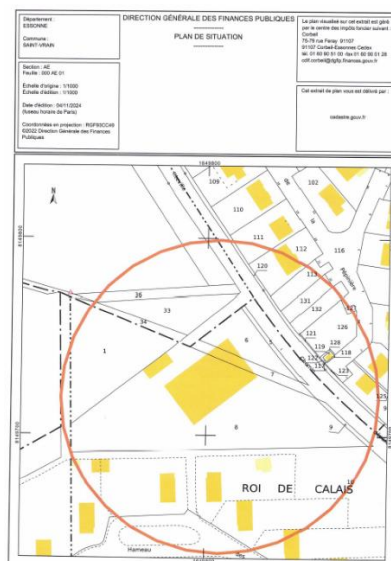
L'activité augmentant nous aurions besoin de nous agrandir en surface de bâtiment (activité de pierre de taille car nous sommes une entreprise de restauration de Monuments Historiques et de bâtiment neufs). L'atelier de pierre de taille se situe en ce moment à Marolles-en-Hurepoix et nous souhaiterions le ramener sur le dépôt de Saint-Vrain, et aussi une extension de notre dépôt aérien situé côté entrée de ville Nord-Ouest (voir plan).

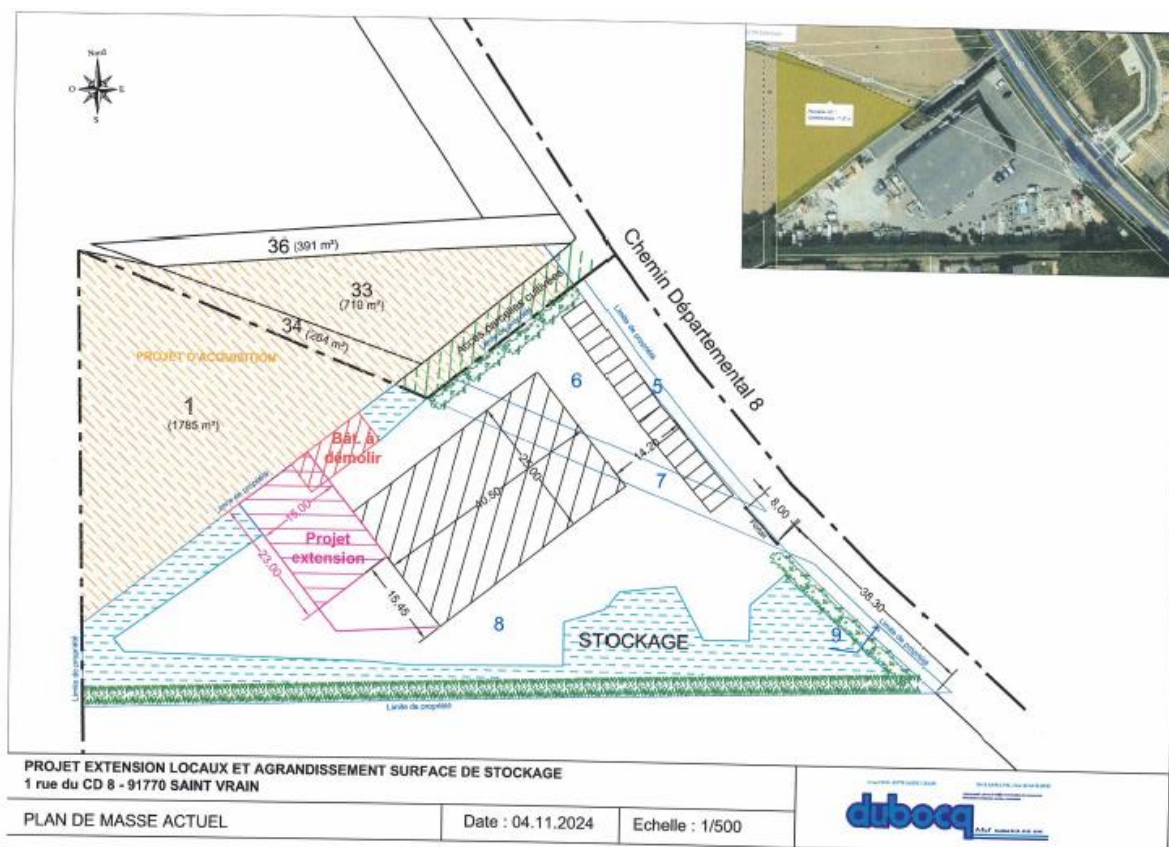
Pour cela nous souhaiterions récupérer les parcelles 1, 33, 34, 36 (les propriétaires actuels nous ont donné leur accord). Ce dépôt aérien servira uniquement de stockage sur une plateforme avec un revêtement perméable, une clôture fermera la propriété avec une haie végétale.

De plus, la parcelle 36 sera rétrocédée à la mairie pour conserver le chemin communal permettant l'accès aux parcelles cultivées.

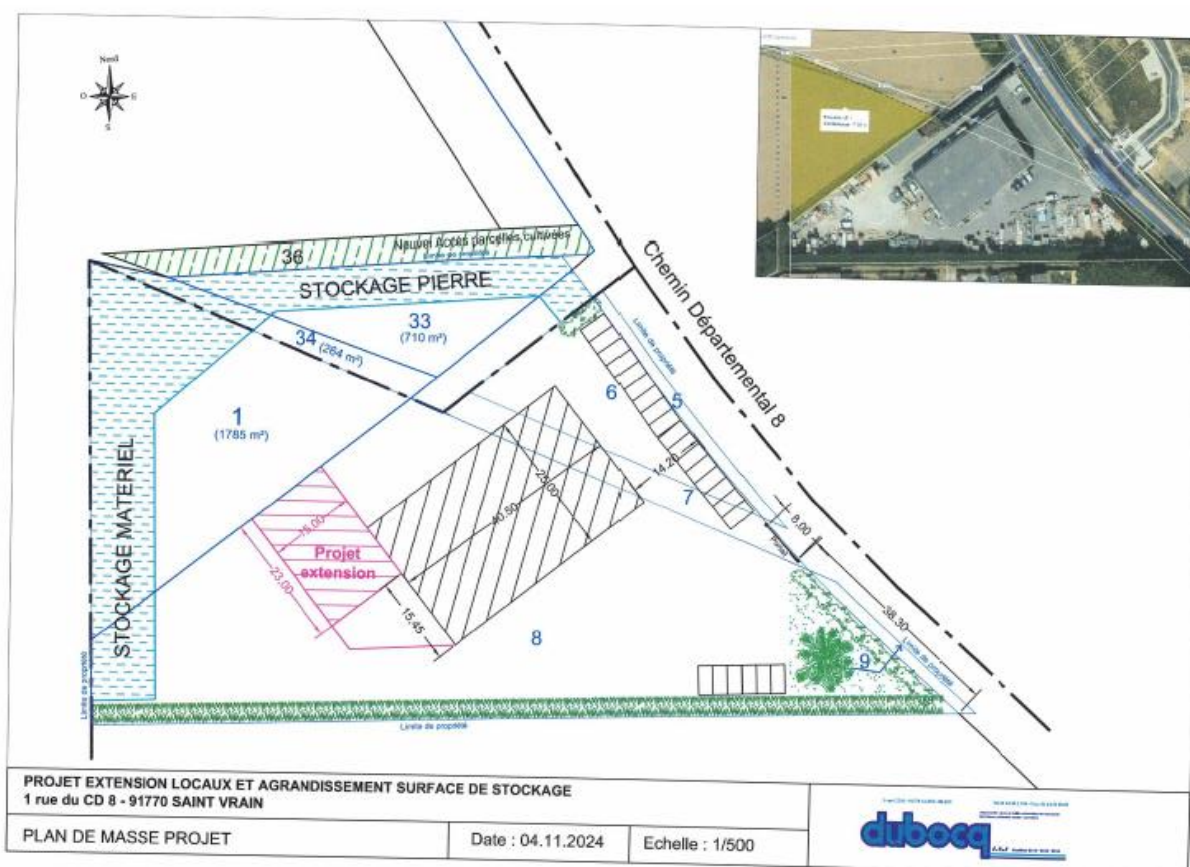
Cette opération nous permettrait de déplacer une grande partie du dépôt aérien vers la parcelle 1 et donc d'atténuer les nuisances vers le lotissement des Cirolières ».

Les 3 plans principaux sont joints :





Situation actuelle



Situation projetée

Réponse :

L'OAP n°5 intervient suite aux plaintes des riverains et concorde avec le souhait de l'entreprise de trouver un apaisement aux conflits de voisinage récurrents.

Le dispositif règlementaire (OAP sectorielle n°5 et règlement du PLU révisé) vise donc uniquement à permettre une relocalisation des activités nuisantes et sonores, et notamment le déplacement de stock de l'entreprise Dubocq, en les éloignant des habitations du lotissement dit « des castors » dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs habités.

Dans le même temps, l'OAP N° 5 s'attache à préserver le chemin rural et à assurer une transition paysagère entre l'activité agricole et l'activité de l'entreprise Dubocq.

L'OAP n°5 visant donc à privilégier l'implantation d'activités non nuisantes près des zones pavillonnaires, préserver le chemin rural, et relocaliser les activités nuisantes dans des zones appropriées, c'est uniquement au regard de ces objectifs qu'il est exceptionnellement proposé d'étendre un secteur d'activité sur une partie d'un espace agricole.

Ledit dispositif ne permet et ne vise donc, en aucun cas, le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

La demande de l'entreprise Dubocq et les plans transmis lors de l'enquête publique présentent ainsi un projet en totale contradiction avec les objectifs poursuivis par l'OAP n°5.

On notera que ledit projet n'a pas été présenté lors des échanges relatifs aux nuisances et conflits de voisinage, ni lors de la phase de concertation de la procédure de révision en cours.

Commentaire commissaire enquêteur : l'OAP n°5 entrée de ville Nord-Ouest s'inscrit en zone urbaine UAE1 - espaces d'activités (cf. page 79 du règlement du futur PLU).

En page 80 - partie « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Industrie » - sous-destination « Industrie », il est explicité que les aménagements ou extensions des constructions existantes doivent « réduire les nuisances » ou ne pas en rajouter (« rester sans influence sur lesdites nuisances » - donc, celles historiquement présentes).

Les projets de l'industriel ne sont donc :

- ni en phase avec les objectifs de l'OAP n°5 ;
- ni avec le règlement futur.

Il conviendra également de vérifier la teneur du règlement de l'actuel PLU, en vigueur depuis 2018 (document non communiqué).

En tout état de cause, les plans transmis le 05/11/2024, avec courriel en appui, prouvent ces décalages (cf. vues comparatives en page 27). Les buts de l'OAP ne sont donc pas atteints.

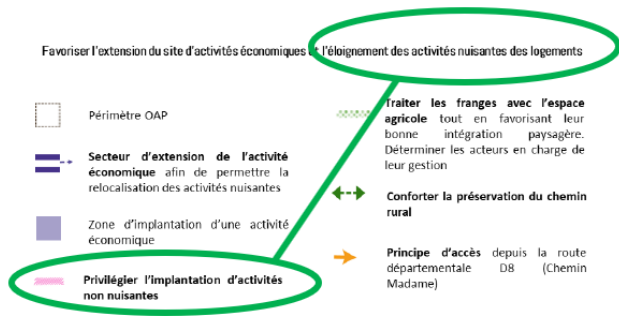
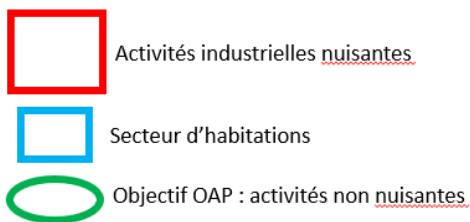
Il eût été intéressant d'obtenir ces informations au préalable, notamment lors de la phase de concertation, où ils auraient été utilement exploités, permettant un gain de temps conséquent, avec l'économie substantielle afférente (montage du dossier avec un cabinet d'urbanisme).

Par ailleurs, pour tous travaux de construction, de rénovation ou d'aménagement, la proximité avec l'obélisque de SAINT-VRAIN – et la zone de servitude associée de protection des monuments historiques - nécessitent une autorisation préalable des autorités compétentes, en particulier :

- Les architectes des Bâtiments de France (ABF) ;
- L'UDAP 91 (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, basée à Evry) - service de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île de France.

Ces dernières mériteraient d'être saisies par la commune, pour avis.

Références : plans de l'entreprise DUBOCQ et Dossier 2.2 – Justification des choix retenus (pages 49-50)



Monsieur Franck MADELAINE et Madame Delphine RAMOS

Lors de la permanence du 13 novembre 2024, Monsieur Franck MADELAINE et Madame Delphine RAMOS, demeurant Résidence des Castors à 91 170 SAINT-VRAIN viennent exposer leur problématique liée à l'OAP n°5 « Entrée de ville Nord-Ouest ». Habitant depuis avril 2013 dans une zone classée UD (zone urbaine excentrée ou secteur urbain de transition) à proximité immédiate de l'entreprise DUBOCQ, ils subissent de nombreuses nuisances sonores (passages de camions, manutention de charges lourdes, fonctionnement d'engins de chantier, échanges verbaux et hèlelements des équipes...) et vibratoires (qui pénètrent dans la maison), ainsi que des dégagements de fumées (feux secs issus de la destruction de matériaux – constatés par la police municipale).

Malgré des travaux d'isolation extérieure de leurs façades, ainsi que la pose de huisseries phoniques, ces désagréments persistent. Pour réduire cette problématique, ils suggèrent la construction d'un mur anti-bruit, en parallèle d'une haie végétale déjà existante.

En ce jour, le voisinage direct, qui comprend au moins deux autres pavillons, ne semble pas s'être encore exprimé sur ces sujets.

Après avoir fait part de leurs préoccupations à l'ancien maire – sans effet – puis à Madame CORDIER, son successeur, qui les a reçus à deux reprises et pris en compte cette affaire dans le projet de révision du PLU finalisé en juin 2024, ils ont entamé une procédure judiciaire. Celle-ci s'est concrétisée dans un premier temps par un constat de commissaire de justice (huissier) en 2023. Puis, l'année suivante, après passage au tribunal, par la saisine d'un expert judiciaire, dont la procédure doit débiter à terme.

Après avoir consulté le dossier relatif à la révision du PLU ainsi que les éléments fournis par Monsieur Jean-Louis DUBOCQ le 5 novembre dernier sur le registre d'enquête publique (synthèse et 4 plans) et complétés par courriel, Monsieur Franck MADELAINE et Madame Delphine RAMOS estiment :

- Que le projet de transformation de la société DUBOCQ (mise en place d'un dépôt aérien par extension sur une parcelle issue de terres agricoles), associé au rapatriement d'un atelier de pierres de taille, ne correspond pas à la description faite de l'OAP n°5 et ne répond pas aux objectifs fixés, à savoir : « permettre la relocalisation des activités nuisantes », « éloigner les nuisances sonores » et « valoriser l'entrée de la ville » (référence : sous-dossier 2.2 – Justification des choix) ;
- Que les incidences de cette OAP n'entraînent pas un bilan « neutre » (0) en matière de risque et santé de la population (références : sous-dossier 2.3 – Evaluation environnementale) ;
- Que cette opération ne fera que continuer à dévaloriser le prix des maisons avoisinantes, y compris celles situées de l'autre côté de la D8, car elles seront à leur tour approchées par les activités industrielles de l'entreprise.

Enfin, ils compléteront leur échange avec le commissaire enquêteur et leur déclaration écrite sur le registre par un courriel.

Déclaration écrite de Delphine RAMOS et Franck MADELAINE le 13 novembre 2024 :

« Nous sommes venus ce matin pour faire part de l'historique concernant les nuisances sonores générées par la société DUBOCQ depuis de nombreuses années. Activité logistique déplaçant des matériaux lourds à l'aide d'engins de chantier (pelleteuses, camions...). Nous demandons que la partie hachurée du projet d'agrandissement de la parcelle soit protégée par un mur anti-bruit (la haie ne cachant que le visuel).

Nous apprenons également que le projet d'extension du bâtiment de la société DUBOCQ a pour but de rapatrier l'activité de taille de pierres de Marolles sur la parcelle de Saint-Vrain. Cette extension va totalement à l'encontre du projet sensé réduire les nuisances sonores. Sur le projet actuel, nous ne sommes pas convaincus de la valorisation de l'entrée de ville mais encore moins de l'amélioration de la situation sur le « risque de santé de la population » (page 109 du document 2.3 Evaluation environnementale) mentionnant pour l'OAP 5 une amélioration NEUTRE par rapport à ce jour.

Nous compléterons cet écrit par un mail ».

En date du 18 novembre 2024 est transmis le courriel suivant :

« Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes M. MADELAINE DUPUICH Franck et Mme RAMOS Delphine, nous habitons au 16 hameau les érables et faisons partie des plus proches voisins de la sté Dubocq.

Nous subissons depuis de nombreuses années les nuisances sonores générées par l'activité et les machines de la société Dubocq, nous avons essayé par plusieurs biais de faire entendre notre voix (médiateur de justice, mairie, police municipale...) sans succès et sommes maintenant en procédure judiciaire pour nuisances sonores et non-respect des contraintes du PLU inhérentes à la zone UE dans laquelle la société se trouve actuellement.

Pour mémoire, lorsque nous avons acheté notre maison en 2013, l'entreprise se trouvait en zone UD.

Quelle ne fut pas notre stupeur quand nous avons appris le projet de faire évoluer la parcelle en zone UAE légitimant ainsi leur activité nuisible au voisinage.

Lors de notre rencontre du 13 novembre à la mairie, nous avons appris que M. Dubocq projetait (en profitant de l'agrandissement de son site par l'achat de parcelles agricoles), de rapatrier son activité de taille de pierres, (aujourd'hui localisée à Marolles dans une zone industrielle), sur le site de Saint-Vrain.

Cette activité extrêmement bruyante viendrait donc se cumuler aux nuisances déjà existantes qui nous perturbent déjà beaucoup.

Nous sommes, de plus, très inquiets concernant notre bien immobilier dont la valeur va forcément être impactée défavorablement.

L'étude d'impact (page 109 du document 2.3 Evaluation environnementale) ne mentionne aucune amélioration sur le risque et santé de la population concernant l'agrandissement de la parcelle en question. Cette étude ne tenait pas compte des projets de M. Dubocq de rapatriement de son activité de taille de pierres (mentionnée uniquement dans sa demande du 5 novembre 2024) ni de l'accroissement d'activité sur le site de Saint-Vrain multipliant ainsi les besoins logistiques du site et donc les nuisances (pourquoi ne pas l'avoir précisé au moment de l'étude ?).

Nous ne parvenons pas à comprendre le bien-fondé d'une telle opération, si ce n'est une bonne opportunité pour la société Dubocq au détriment des riverains et de l'environnement.

Nous sommes donc opposés fermement à cet agrandissement de parcelle et demandons l'arrêt des nuisances sonores générées par la manipulation de matériaux lourds stockés à l'air libre par des engins de chantier ».

Réponse :

[Le dispositif règlementaire \(OAP sectorielle et règlement\) vise uniquement à permettre une relocalisation des activités dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs](#)

habités. Il ne permet en aucun cas le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires. L'OAP sera renforcée sur ces points. Par ailleurs, le chemin rural devra être préservé.

Ledit dispositif ne permet et ne vise donc, en aucun cas, le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

La demande de l'entreprise Dubocq et les plans transmis lors de l'enquête publique présentent ainsi un projet en totale contradiction avec les objectifs poursuivis par l'OAP n°5.

Commentaire commissaire enquêteur : voir supra, en pages 26 et 27.

Par ailleurs, sont évoqués l'incinération régulière et en plein air de déchets, notamment en bois, et des matériaux incluant du plastique et ses dérivés.

Pour mémoire, le brûlage des déchets en plein air est soumis à une réglementation stricte, visant à protéger l'environnement, la santé publique et à prévenir les risques d'incendie. Ces règles s'appliquent à différents niveaux :

- Cadre national : le Code de l'environnement (article L541-21-1) interdit généralement le brûlage des déchets en plein air, qu'ils soient ménagers, verts, industriels, ou de tout autre type, même dans un cadre privé ;
- Cadre régional : l'article 84 « élimination des déchets » du Règlement sanitaire départemental de l'Essonne précise : « le brûlage à l'air libre des ordures ménagères et de tout autre déchet est interdit ».

Pour rappel également, l'incinération en plein air de déchets, qu'ils soient secs ou gras, entraînent la diffusion de polluants atmosphériques qui présentent des risques significatifs pour la santé humaine, l'environnement et le bien-être général des communautés locales.

Pour les riverains concernés, qu'ils soient du hameau des Erables, quartier des Castors – en particulier car en premier plan – ou du lotissement « La Pépinière », en face, le long de la D8, les impacts sanitaires peuvent être conséquents, y compris à moyen terme. Les objectifs de l'OAP ne sont donc pas atteints, notamment ceux qui figurent dans le document 2.3 Evaluation environnementale.

Monsieur Jean-Luc GUEGEN

Le 16 novembre 2024, Monsieur Jean-Luc GUEGEN envoie le message suivant :

« Bonjour, je suis Jean-Luc GUEGUEN, habitant au quartier des CASTORS.

Mon attention a été attirée sur l'évolution du PLU qui permettrait à la société DUBOCQ de s'étendre dans la zone agricole et semble-t-il de rapatrier son activité de Marolles à Saint-Vrain.

Rien ne me permet de juger l'extension ou l'organisation de cette société. Pourtant, riverain le plus exposé avec mes voisins les plus proches, de l'entreprise, j'attire l'attention de l'enquêteur sur les conséquences d'une extension de l'entreprise sans garantie pour le voisinage.

Il me semble nécessaire de prendre en compte le confort des riverains en définissant et en imposant des astreintes à l'agrandissement que le hameau des Erables entier ou au moins côté nord (c'est à dire côté haie) appréciera en termes de confort de vie au quotidien.

La mise en place d'un mur réducteur de son auquel restera adossée une haie de verdure d'une hauteur d'au maximum 4 mètres évitant les tags et autres dégradations me semble le minimum à imposer à la société qui aurait la volonté de déplacer son stockage de matériaux selon les informations locales.

L'installation de l'entreprise sur ce site s'est accompagnée de la mise en place d'une haie de cyprès qui s'est développée de manière très importante (6 mètres de haut au moins) et de nombreux m² morts au sein de la haie ce qui la dénature réellement et est visuellement peu engageant (mais c'est la nature même de cette essence de haie).

Cette haie présente malgré tout l'avantage de masquer complètement toute vue sur l'entreprise mais ne réduit pas les bruits inhérents à l'activité que je ne juge pas comme une nuisance mais comme un facteur dérangeant lors des chargements ou déplacements de matériaux. Je pourrais participer aisément aux conversations des agents de l'entreprise tant leurs échanges sont nets quand je suis dans mon jardin mais il n'est bien sûr pas question de me plaindre de cela, juste le constater.

Je souligne aussi que l'entretien de la haie, longtemps « aléatoire », est désormais réalisé tous les 3 ans environ (prévu cette année) ce qui paraît un bon rythme, mais son état intérieur ne permet plus d'imaginer cette protection visuelle comme une valorisation de l'espace mais génère beaucoup de mousse dans nos jardins, verdit les façades exposées et altère les toits de maisons.

Rappelons enfin que l'allée qui suit la haie de l'entreprise appartient aux co-propriétaires des castors de Saint-Vrain.

Je note aussi que l'activité DUBOCQ à Marolles est bien plus bruyante que celle actuellement en cours à SAINT-VRAIN. La nuisance potentielle sera donc accrue, voire permanente. Cela doit donc être anticipé.

Son installation ne peut être un pari pour les riverains qui doivent donc obtenir les garanties de leur tranquillité avant toute acceptation du projet au sein du PLU.

Je sollicite donc votre compréhension et vous assure de ma confiance.

Je me tiens à votre disposition pour toute information que vous jugerez nécessaire,

Cordialement

Copie pour information

- Président et membre concernés du conseil syndical ;*
- Syndic des castors de Saint-Vrain ».*

En date du 18 novembre 2024, Monsieur Jean-Luc GUEGEN se présente à la permanence de l'enquête publique. Au préalable, le commissaire enquêteur, qui s'était rendu aux abords de l'OAP n°5, l'avait rencontré. Monsieur Jean-Luc GUEGEN inscrit les éléments suivants :

« Suite au mail transmis au service enquêteur le samedi 16/11/2024 (copie au conseil syndical des Castors), après entretien avec l'enquêteur et consultation des différents documents dont ceux transmis par Monsieur DUBOCQ (mail + plan), je suis perplexe quant à l'organisation de l'activité présentée et aux conséquences pour les riverains.

La relocalisation de l'atelier taille de pierre est clairement citée mais seulement en termes de stockage, ce qui ne semble pas cohérent avec la construction d'un atelier supplémentaire.

Les plans présentés et le projet de Monsieur DUBOCQ ne sont pas cohérents avec les projets OAP 5 et auront de fait un impact sur les riverains des Castors mais aussi ceux du lotissement « La Pépinière », qui borde la D8.

Une revoyure de l'implantation de l'atelier est à étudier avec la mise en place d'un mur de protection contre le bruit qui devient un impératif à la lecture du projet DUBOCQ. »

Réponse :

Le dispositif règlementaire (OAP sectorielle et règlement) vise uniquement à permettre une relocalisation des activités dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs habités. Il ne permet en aucun cas le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires. L'OAP sera renforcée sur ces points. Par ailleurs, le chemin rural devra être préservé.

Ledit dispositif ne permet et ne vise donc, en aucun cas, le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

La demande de l'entreprise Dubocq et les plans transmis lors de l'enquête publique présentent ainsi un projet en totale contradiction avec les objectifs poursuivis par l'OAP n°5.

Commentaire commissaire enquêteur : voir supra, en pages 26, 27 et 30.

L'installation d'un mur anti-bruit ne résoudra pas toutes les problématiques actuelles – et encore moins celles qui pourraient s'ajouter par rapport aux objectifs déclarés tardivement par l'industriel.

En effet, bien que ce type de dispositif puisse atténuer une partie des nuisances, il présente plusieurs inconvénients :

- Il peut représenter un investissement conséquent pour l'industriel, particulièrement si des matériaux de haute qualité ou des solutions spécifiques sont nécessaires ;
- Il devra être entretenu pour maintenir son efficacité, ce qui implique des coûts récurrents ;
- Il peut nuire à l'esthétique du paysage, en particulier si la structure est imposante ou mal intégrée dans son environnement. Avec, pour conséquence, d'affecter le cadre de vie des résidents et, parfois, l'image du quartier ;
- Un mur anti-bruit seul peut ne pas suffire à atténuer complètement ces nuisances (et encore moins les fumées citées supra). Dans ce cas, des solutions supplémentaires (exemple : insonorisation des bâtiments de l'entreprise) peuvent être nécessaires.

Ce dispositif ne sera donc pas suffisamment efficace pour satisfaire les demandes actuelles des riverains, et encore moins répondre efficacement au cahier de charges de l'OAP.

Monsieur Franck JACOB

Le 25 novembre 2024, Monsieur Franck JACOB envoie le message suivant :

« Bonjour,

Je me permets de me présenter : Monsieur Jacob, habitant au Hameau des Érables à Saint-Vrain (91770), dans le lotissement des Castors.

J'ai récemment été informé par mes voisins que, suite à la modification du PLU, la société Dubocq envisagerait d'étendre son activité sur des terrains agricoles attenants. Cet agrandissement comprendrait la construction d'un nouveau bâtiment ainsi que des espaces de stockage. Cependant, ce qui a particulièrement attiré mon attention est l'intention de la société de rapatrier son activité de taille de pierre, actuellement située à Marolles-en-Hurepoix (91 630), sur le site de Saint-Vrain.

Je tiens à rappeler que cette activité était déjà présente sur le site de Saint-Vrain lors de l'acquisition de ma maison, et qu'elle avait déjà posé de sérieux problèmes de nuisances sonores importantes, ainsi que la formation de nuages de poussière gênant l'ensemble du voisinage.

Afin de préserver le confort des riverains, je pense qu'il serait souhaitable d'envisager certaines restrictions. En effet, la haie actuelle n'a jamais suffi à atténuer les nuisances sonores ou la propagation de la poussière, comme en témoignent les fumées qui pénètrent chez nous lors de la destruction de déchets.

Pour ma part, je considère qu'un mur anti-bruit devrait être érigé en complément de la haie existante. De plus, des horaires mieux adaptés pour les travaux bruyants devraient être définis afin de limiter les désagréments pour les voisins.

Dans un souci de bon voisinage et de cohabitation harmonieuse, il me semble que de tels aménagements seraient nécessaires.

Je vous remercie par avance de prendre en compte ces observations ».

En date du 30 novembre 2024, Monsieur Franck JACOB se présente à la permanence de l'enquête publique et dépose sur le registre les éléments suivants :

« Suite à mon mail je me déplace ce jour pour confirmer mon inquiétude relative à la société DUBOCQ d'agrandir son établissement sur des terres agricoles.

Mon inquiétude est également motivée par l'intention de rapatrier l'activité de taille de pierres sur le site, activité qui était présente dans les années 2000 et qui posait problème pour des nuisances sonores, accompagnées de nuages de poussière.

Cette activité s'accompagnerait de bruit supplémentaire au niveau de la manipulation de charge avec des bruits d'engins de manutention.

Afin de préserver le bon voisinage, je considère que des accompagnements soient nécessaires avec les normes actuelles.

Je tiens aussi à rappeler que la société DUBOCQ n'est déjà pas à l'écoute du voisinage malgré des appels téléphoniques : feux de poubelle et de plastique, bruits de klaxons, manutention bruyante à des horaires compliqués.

Pour toutes ces raisons, je tiens à vous alerter des nuisances que pourraient apporter ces agrandissements ».

Réponse :

Le dispositif règlementaire (OAP sectorielle et règlement) vise uniquement à permettre une relocalisation des activités dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs habités. Il ne permet en aucun cas le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires. L'OAP sera renforcée sur ces points. Par ailleurs, le chemin rural devra être préservé.

Ledit dispositif ne permet et ne vise donc, en aucun cas, le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

La demande de l'entreprise Dubocq et les plans transmis lors de l'enquête publique présentent ainsi un projet en totale contradiction avec les objectifs poursuivis par l'OAP n°5.

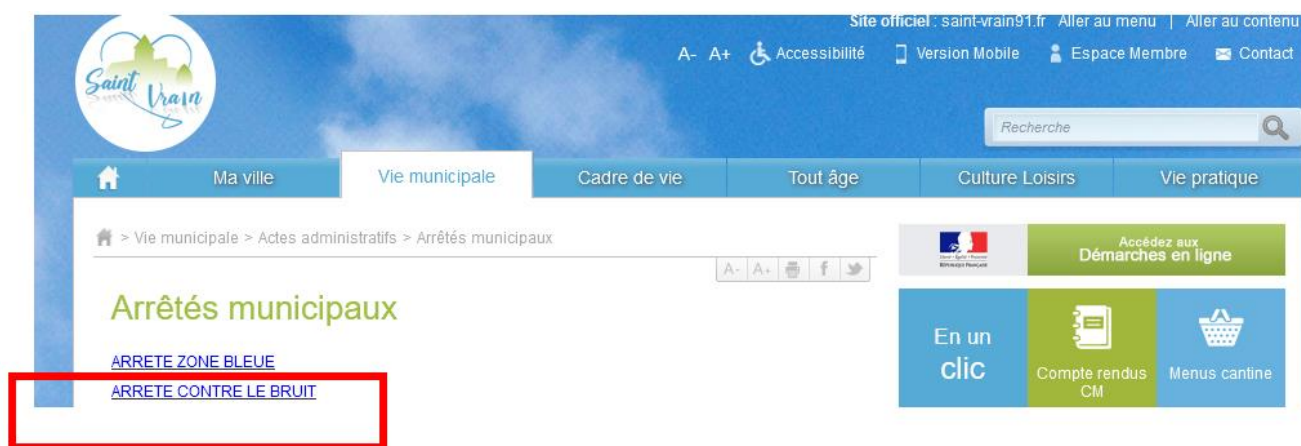
Commentaire commissaire enquêteur : voir supra, en pages 26, 27, 30 et 32.

Le témoignage de ce riverain et des autres personnes qui se sont exprimées, fait également mention de nuisances sonores récurrentes (véhicules, engins de manutention, matériaux déplacés, éclats de voix...) y compris à des horaires matinaux (alentours de 07.00 du matin).

Pour mémoire, la réglementation concernant le bruit est régie par le Code de la santé publique, les arrêtés municipaux et parfois des règles spécifiques à certaines zones (zones résidentielles, commerciales, etc.).

A SAINT-VRAIN, l'arrêté municipal n°9 du 18 janvier 1999 portant réglementation contre le bruit précise notamment que, du lundi au vendredi (hors jours fériés), sont tolérées de 08.00 à 20.00 les activités pouvant occasionner du bruit.

Il conviendra d'en faire le rappel aux responsables du site industriel de façon à ce qu'ils répercutent ces consignes auprès de leurs équipes. Ce respect du règlement permettra de prendre en compte les demandes légitimes des riverains, contribuant ainsi au respect et à la courtoisie qui sont de mises entre voisins.



Site de la mairie de SAINT-VRAIN – onglet « vie municipale »

V.1.4. Règlement

Monsieur Jérôme LE PROVOST et Madame Sandra ALONGI

Lors de la permanence du 18 novembre 2024, Monsieur Jérôme LE PROVOST et Madame Sandra ALONGI suggèrent que soit inclus dans le règlement du futur PLU la possibilité de mettre en place un abri à voiture (type « carport ») d'une surface d'environ 30 m² et de dimensions 5 m sur 6 m, avec une hauteur de 2,20 m) devant leur maison.

En effet, l'actuel PLU de 2018 oblige à mettre en place ce type d'annexe à l'arrière d'une habitation.

Leur demande est motivée dans la mesure où ce dispositif ne sera visible ni de la rue, ni du voisinage, et qu'il s'engagera à respecter le cahier de charges en matière de matériaux à adopter - dont la couverture.

Demeurant à 91 170 SAINT-VRAIN, parcelle cadastrale référencée au lot 143, leur terrain a la particularité d'être « en drapeau », avec la présence d'un chemin de servitude d'une quarantaine de mètres, entre la rue et leur domicile, en longeant la parcelle de leur voisin (lot 144).

En appui de leur projet, un dossier papier est inclus au registre et il sera complété par voie électronique. Ces éléments seront utilisés à terme dans le cadre d'une nouvelle demande préalable, leur démarche initiale, datée du 30/06/2022, n'ayant pas abouti.

Leurs explications orales ont été complétées par une déclaration écrite :

« Notre demande porte sur la possibilité d'apposer un abri à 2 voitures sur un terrain en drapeau. Cette implantation ne sera visible ni de la rue, ni des alentours.

Les matériaux de ce projet seront à votre convenance.

Question : dans le futur PLU, serait-il possible de poser des abris à voiture sur un terrain en drapeau ?

Des documents relatifs à cette demande vous seront envoyés par mail, ainsi qu'un dépôt papier effectué ce jour ».

Aucun courriel n'a été réceptionné par la suite.

Réponse :

Le projet de règlement n'empêche pas la création d'abris à voiture y compris sur des parcelles en drapeau, à condition de respecter notamment les règles d'emprise au sol et de hauteur et de pleine terre. Il n'est, par ailleurs, pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les carports ouverts ou à claire-voie dont la hauteur est inférieure à 3 m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Commentaire commissaire enquêteur : cette demande particulière, qui propose d'être menée à partir d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux à la mairie, s'inscrit dans le souci de respecter la réglementation future du PLU en révision et notamment :

- Les objectifs esthétiques et environnementaux ;
- L'harmonisation avec le voisinage.

Monsieur Xavier BUREAU

Le 28 novembre 2024, Monsieur Xavier BUREAU, gérant de la SCI Hortus, propriétaire du Parc de Saint-Vrain au 3 rue Saint-Antoine à 91 170 SAINT-VRAIN, transmet un courriel relatif au règlement du futur PLU :

« Monsieur le commissaire enquêteur,

En ma qualité de Gérant de la SCI HORTUS propriétaire du Parc de Saint-Vrain, je souhaite formuler les observations suivantes sur le projet de révision du PLU concernant le règlement de zone N dans laquelle sont notamment classés le Château, ainsi que les bâtiments annexes entièrement réhabilités à partir de 2018 pour la réalisation d'un restaurant et d'un hôtel.

Je relève que le projet de PLU révisé reconduit le zonage N au droit de ces bâtiments, tout en changeant l'appellation du secteur (NP au lieu de NL). Or, ce zonage N, qui correspond à une zone entièrement naturelle, ne prend pas en compte les éléments bâtis de cette partie du parc du château de Saint-Vrain et leur exploitation commerciale actuelle (restaurant et hôtel dans les anciennes écuries) puisque le projet de nouveau règlement écrit du PLU interdit toutes les activités commerciales et les activités de services dans le secteur NP, notamment la restauration et les hôtels.

Il semble logique que le nouveau PLU tienne compte de la situation existante et de l'affectation des bâtiments qui a évolué depuis l'approbation du PLU actuellement en vigueur avec l'ouverture du restaurant « Le Doyenné » et de l'hôtel en 2022.

Par ailleurs, je constate que le projet de règlement de la zone NP est plus restrictif que celui du règlement de zone N actuel, sans avoir pu identifier la raison de ce changement dans les documents du projet de PLUI.

Je sollicite que soient maintenus dans le règlement de la zone N, particulièrement dans le secteur NP :

- La possibilité de procéder à des extensions des bâtiments existants autres agricoles, sous conditions de ne pas porter atteinte au caractère de la zone, et dans la limite de 20 % par rapport à l'emprise au sol existante avec limitation à 70 m² au total (ces seuils figurent à l'actuel article N2 du règlement du PLU) ;

- Le seuil de 30 m² d'emprise au sol pour les constructions annexes des constructions existantes autres agricoles, qui est réduit à 20 m² dans le projet de révision du PLU (chapitre 1 de la zone N, paragraphe 2).

Vous remerciant de prendre en compte mes remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération ».

Réponse :

Le règlement de la zone NP permet 20% d'emprise au sol, et ne réduit pas les droits à construire par rapport à la zone NL existante.

Concernant les destinations de construction, l'autorisation des destinations « Hôtel » et « Restauration » contreviendrait aux dispositions de l'article L151-11 et R151-26 du Code de l'Urbanisme et constituerait une illégalité.

En revanche, il est possible d'identifier, dans le règlement, des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet du parc de Saint Vrain, une mise en compatibilité du PLU pourra être engagée pour mettre en cohérence le dispositif réglementaire et le projet, lorsque celui-ci sera stabilisé et validé par la commune.

La question de l'emprise au sol des annexes et des constructions existantes sera ajustée dans le dossier approuvé pour retrouver les mêmes seuils que dans le PLU applicable.

Ainsi, au regard de la pertinence des remarques posées par Monsieur Bureau, la possibilité de procéder à des extensions des bâtiments existants autres qu'agricoles, sous conditions de ne pas porter atteinte au caractère de la zone, et dans la limite de 20 % par rapport à l'emprise au sol existante avec limitation à 70 m² au total (ces seuils figurent à l'actuel article N2 du règlement du PLU) sera réintégrée au PLU.

Le seuil de 30 m² d'emprise au sol pour les constructions annexes des constructions existantes autres agricoles, qui est réduit à 20 m² dans le projet de révision du PLU (chapitre 1 de la zone N, paragraphe 2) sera réintégré au PLU.

Commentaire commissaire enquêteur : bien que non intégré dans la présente révision du PLU, le parc de la ville représente un sujet majeur qui fera l'objet d'une étude spécifique, selon la municipalité.

Cependant, il est à noter que ce projet est déjà analysé dans le dossier 2.3 - Evaluation environnementale, notamment à partir de la page 53 : accompagner l'ouverture du Parc de SAINT-VRAIN. Ce sujet apparaît d'emblée comme problématique.

En effet, le bilan y est évalué comme négatif pour les « thématiques sensibilité » :

- « Paysage et patrimoine » ;
- « Biodiversité et écosystèmes » ;
- « Préservation des ressources ».

Enfin, il est déclaré « neutre » pour « Risque et santé de la population ».

Madame Samia BENSALÉM

Le 29 novembre 2024, Madame Samia BENSALÉM, responsable montage chez NEXITY (promoteur immobilier), 179 route de Corbeil à 91 700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS, transmet un courriel relatif au futur règlement – ce dernier pouvant entrer en inadéquation avec les normes appliquées actuellement dans la résidence du Clos de l'Aunois, situé sur la rue Bazile à SAINT-VRAIN :

« Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur,

En tant qu'aménageur de la résidence du Clos de l'Aunois situé sur la rue Bazile, je me permets de vous faire parvenir des interrogations que nous avons au regard de la réglementation prévue sur la zone. En effet, la construction de l'ensemble des terrains n'ayant pas encore été réalisée dans sa totalité, je pensais que les règles du PA 10 (pièce du permis d'aménager) seraient reprises pour éviter les incohérences.

Or, voici les éléments relevés :

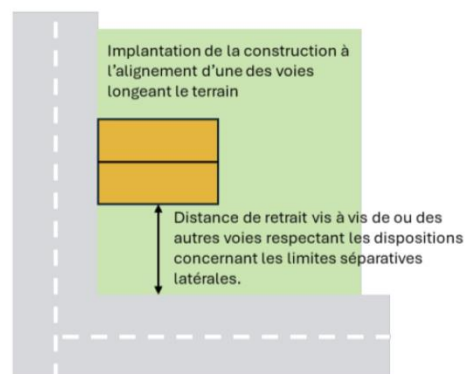
- **P.56: Constructions à l'angle de deux voies : (le plus impactant pour nous)**

Façade principale en recul de 6m - **comme prévu dans le PA**

Façade secondaire : implantation à l'alignement sur une des voies – **dans le permis d'aménager nous sommes en recul de 3m si aveugle et 5m si baie**

Extrait du « nouveau » PLU :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou environnemental.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou emprise longeant une façade et respecter, par rapport à la ou aux autres voies ou emprises, les règles édictées pour les limites séparatives latérales.
- En cas d'extension d'une construction existante à



Ce qui est embêtant dans le traitement des lots N23 et N25.

- **P.23 : la notion de baies**

Quelle est la différence entre « ouverture » et « baie » ?

« Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées. »

La définition de « baie » en p.106 dit « ouverture dans un mur, fenêtre, porte... ».

- **P.31 : 2,3 places de parking par logement**

Est-ce que cela implique une obligation pour chaque lot de prévoir 3 places ? Cette imposition diffère de ce qui a été appliqué dans le permis d'aménager.

- **P.28 clôtures**

Entre lots il est imposé un grillage à mailles « lâches ». Si cela signifie grillage souple, cela me paraît incohérent avec le PA10 dans lequel on impose du grillage rigide.

- **P.60 : Emprise au sol ≤ 50%**

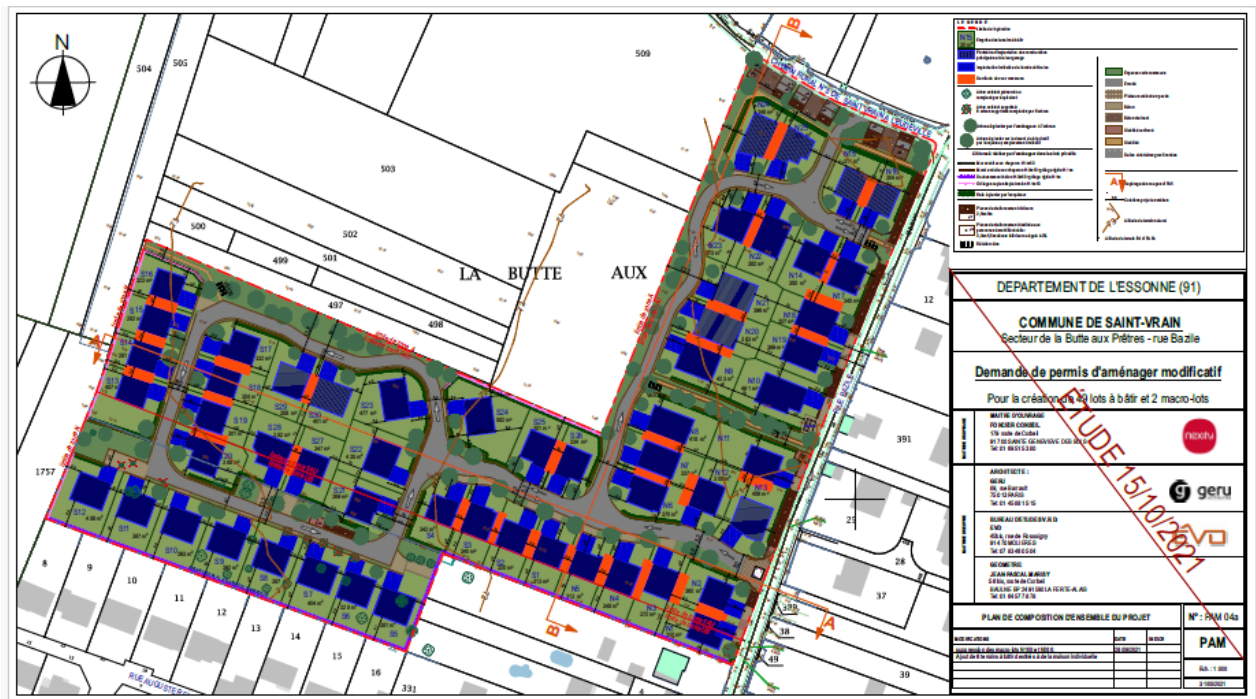
Avant : 50% de l'unité foncière.

- **P.61: Espace pleine terre ≥ 40%**

Avant : 40% des espaces libres aménagés en espaces verts.

Les places de jours sont-elles concernées ?

Je vous remercie par avance pour l'étude de cette demande, en espérant que celle-ci soit prise en compte ».



- **Construction à l'angle de deux voies :** Cette disposition visait à permettre l'implantation à l'alignement de la construction sur l'une des voies, afin de ne pas rendre inconstructibles ou difficilement constructibles les terrains d'angles. En imposant une implantation sur l'une des voies, la règle apparaît cependant comme trop contraignante. Elle sera reprise en ce sens :
Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter la règle de recul de 6m pour la façade principale. Les façades secondaires en vis-à-vis de l'autre voie, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m en cas de façade aveugle et 5m en cas de façade comportant des ouvertures.
Un schéma modifié sera ajouté.
- **Notion de baie :** la notion de baie recoupe celle d'ouverture, les baies doivent donc être plus hautes que larges à l'exception des baies vitrées. Cette précision sera apportée dans le lexique du règlement avec un exemple visuel.

Une baie vitrée est une large ouverture comblée par un vitrage, pratiquée dans un mur.
Exemple visuel :



- **Parking** : la règle sera ajustée et clarifiée pour n'imposer que deux places de stationnement pour les logements individuels.
- **Clôtures** : le terme « grillage à mailles lâches », sera remplacé par « grillage à simple torsion » (terme technique explicite).



- **Emprise au sol** : l'emprise au sol reste de 50% au maximum.
- **Espaces de pleine terre** : la commune souhaite imposer une superficie de pleine terre à l'échelle du terrain, pour favoriser la gestion des eaux pluviales, favoriser la végétalisation et la biodiversité au sein du tissu urbain.

Commentaire commissaire enquêteur : exemple d'une adaptation, amélioration et mise en cohérence du règlement du futur PLU, notamment avec la prise en compte de précisions techniques et d'intérêts environnementaux.

Monsieur Louis LANGLET

Au cours de la permanence du 30 novembre 2024, Monsieur Louis LANGLET, conseiller municipal, habitant depuis 1981 à 91 170 SAINT-VRAIN, fait inscrire, sur sa demande, par le commissaire enquêteur, les 6 remarques suivantes :

« 1. Dans le règlement du futur PLU, objet de cette enquête publique, n'apparaissent pas les normes PMR qui doivent s'appliquer à la construction de nouveaux logements collectifs et individuels (Références : loi ELAN de 2019 et Directives européennes).

2. Également, en matière de stationnement PMR, des améliorations sont à réaliser, tant en places de parking que hauteur des trottoirs. Cette thématique n'apparaît pas non plus dans le règlement.

3. Est-il possible de mettre en place des zones tampon autour de la Juine pour éviter les remontées d'eau ou inondations ?

4. Dans le nouveau lotissement, dont l'accès s'effectue par la rue de Bazile, il n'existe pas de trottoir dédié uniquement aux piétons, ce qui est dangereux car les autres utilisateurs (voitures, motos et vélos) sont peu respectueux des limitations de vitesse (zone à 30 km/h).

5. Est-il prévu un trottoir dédié et des aménagements PMR dans l'OAP Orme de la Prévôté ?

6. Qu'en est-il des bornes de recharge électriques pour les futurs lotissements et maisons individuelles ? ».

Réponse :

- **Concernant les normes PMR :** ces dispositions relèvent du Code de la construction et de l'habitation et non du Code de l'urbanisme, elles n'ont donc pas à figurer au sein du dispositif réglementaire du PLU. Néanmoins, il est important de faire un rappel à la loi dans le tableau dédié.
- **Concernant la demande de zone tampon autour de la Juine :** il est proposé d'identifier une zone non aedificandi autour de la Juine, notamment au sein de la zone UH1 qu'elle traverse sur une petite partie de 5 mètres au minimum.
- **Concernant la question des trottoirs rue Bazile :** il doit être rappelé qu'il existe un trottoir du côté des habitations préexistantes, par ailleurs il s'agit d'une opération réalisée sur laquelle la révision du PLU est inopérante.
- **Concernant le projet de L'OAP n°3 :** le projet n'est pas encore défini à ce stade mais pourrait intégrer les normes inclusives en vigueur en matière d'accès PMR.
- **Concernant les bornes de recharges :** le PLU ne vise pas à réglementer l'équipement en borne de recharge des logements individuels ou collectifs (régi par le Code de la construction et de l'habitation).

Commentaire commissaire enquêteur : le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le Plan local d'urbanisme (PLU) sont deux documents juridiques distincts mais ils sont en interrelation dans la gestion du territoire et la planification urbaine. A ce titre, les normes PMR, en particulier dans le domaine du stationnement, sont à prendre en compte :

- Sur l'ensemble de la voirie, avec un nombre de places qui doit être adapté à la taille des zones de stationnement et à la population concernée (Référence : décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015) ;
- Sur les parkings privés : obligation de disposer d'au moins 2 % de places de stationnement handicapé, ce qui représente une place aménagée pour 50 places de parking.

V.1.5. Dossier d'enquête publique

Cette thématique relative au dossier d'enquête, avec remarques relatives à la forme, au fond, à l'actualisation des données... est traitée dans la rubrique « transverse ».

V.1.6. Circulation

Madame Chantal ROBIN

Lors de la permanence du 18 novembre 2024, Madame Chantal ROBIN, demeurant à 91 170 SAINT-VRAIN, inscrit sur le registre la remarque suivante : « Comment préserver le cadre de vie, vu la circulation de plus en plus dense ? ».

Réponse :

La commune de Saint-Vrain est traversée par deux routes départementales très fréquentées reliant plusieurs bassins de vie et d'emploi. De fait, les nuisances de circulation sont de plus en plus prégnantes notamment au regard du nombre croissant de constructions dans les communes avoisinantes. Ces flux de circulation engendrent effectivement de plus en plus de nuisances au sein de la commune.

Dans une première approche, il est important de ralentir les véhicules circulant à grande vitesse en aménageant des rétrécissements de chaussée (cf. D8) ou en imposant des arrêts (cf. rue saint Caprais).

Dans une seconde approche, la commune propose d'interdire la circulation des poids lourds en traversée de commune (sauf trafic local) afin de réduire les nuisances dues spécialement à ce type de véhicule.

Les actions sur les aménagements de trottoirs doivent également être envisagées mais resteront toutefois limitées au regard de la configuration « ancienne » du centre-ville de la commune.

Enfin, les actions de sensibilisations notamment aux abords des écoles doivent s'intensifier.

Commentaire commissaire enquêteur : la commune de SAINT-VRAIN intègre des voies de passage qui sont fortement empruntées, avec une configuration historique du centre-ville qui se prête peu à la circulation de véhicules lourds et de grand gabarit (autobus, cars scolaires camions-remorques, tracteurs agricoles, etc.).

La densification urbaine des communes voisines accentue ce phénomène (Par exemple, la commune limitrophe de LARDY avec son nouvel ensemble « Carré Rousseau »).

D'autres projets, comme celui du réaménagement (à l'étude) du parc de la ville, pourront également contribuer à la densification des flux routiers.

Face à ces défis actuels et à venir, la révision actuelle du PLU se doit d'intégrer des mesures et dispositifs qui puissent freiner, réguler et fluidifier les accès traversants.

Pour information, certains PLU intègrent des systèmes de gestion intelligente du trafic via des capteurs et des feux de signalisation adaptatifs qui régulent les flux en fonction de l'intensité du trafic. L'objectif est de réduire les embouteillages et d'optimiser les trajets des automobilistes.

Interdire la circulation des poids lourds en traversée de commune, sauf pour le trafic local, est une mesure qui peut être mise en place grâce à une réglementation claire, une signalisation efficace et un contrôle rigoureux. L'accompagnement par des déviations adaptées, une

communication avec les transporteurs et une évaluation régulière de l'impact sont des éléments essentiels pour que cette interdiction soit réellement efficace et bénéfique – tant pour les usagers que les riverains.

Madame Fabienne CIRÉ

Les 21 et 25 novembre 2024, Madame Fabienne CIRÉ, habitante de SAINT-VRAIN, adresse 3 courriels dans lesquels elle alerte, d'une part, sur les passages significatifs de camions au travers de la commune. D'autre part, elle mentionne que les trottoirs sont trop étroits :

« Je souhaite attirer votre attention sur un problème croissant dans notre ville. De nombreux camions traversent nos rues, ce qui entraîne une congestion et un désagrément considérable pour les piétons. De plus, les trottoirs sont souvent étroits et mal adaptés, rendant la circulation piétonne dangereuse. Cette situation représente non seulement un risque pour la sécurité des piétons, mais elle contribue également à une nuisance sonore et visuelle dans notre quartier. Il est crucial d'envisager des solutions pour améliorer la sécurité et le confort des piétons, notamment en élargissant les trottoirs et en régulant le passage des camions ».

Et de préciser : *« Le passage intensif des camions, même sur des routes interdites. Il m'est arrivée plusieurs fois de voir des camions remonter la rue Bazile à contre sens, après le cimetière. De plus, lorsque les camions passent au niveau de l'ancienne poste, les trottoirs sont très étroits et j'ai toujours l'impression que le camion va m'emporter avec lui ».*

Réponse :

La circulation des poids lourds qui traversent la commune, souvent sans respect des limitations de vitesse, est en effet une nuisance de plus en plus préoccupante pour la sécurité de tous.

La commune propose donc d'interdire la circulation des poids lourds de forts tonnages en traversée de commune (sauf desserte locale) afin de réduire les nuisances dues spécialement à ce type de véhicule. Cette mesure sera mise en œuvre dans les meilleurs délais.

Commentaire commissaire enquêteur : voir supra, en pages 41 et 42.

Par ailleurs, deux PPA soulignent la nécessité de mettre à jour le plan de circulation des engins agricoles : la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (courrier du 15 octobre 2024) et la CDPENAF (lettre du 4 novembre 2024).

V.1.7. Transverse

Monsieur Christian DA SILVA

Au cours de la permanence du 18 novembre 2024, Monsieur Christian DA SILVA, demeurant depuis 14 ans au hameau de l'Orme de la Prévôté (3,5 km du centre-ville), à 91 170 SAINT-VRAIN, inscrit sur le registre des observations relatives aux points suivants :

- Les futures constructions de l'OAP n°3 et le règlement associé ;
- Les problématiques de circulation routière – actuelles et futures (notamment depuis la ville de LARDY) ;
- Le ramassage scolaire sur l'allée des Fleurs, avec le principe d'un point de collecte unique et une alerte émise sur la conduite jugée « dangereuse » des conducteurs de bus ;

- Le respect à donner aux personnes âgées qui habitent majoritairement le quartier de l'allée des Fleurs, créé en 1967.

« Je me présente aujourd'hui en mairie pour m'entretenir avec le commissaire enquêteur sur le projet OAP de construction de l'ancienne école de l'Orme de la Prévôté. A savoir, bien être précis sur les 10/12 logements prévus :

- Connaître la hauteur maximale des constructions R1 (7 mètres) pour ne pas dénaturer le quartier de l'Orme, avec ses pavillons à hauteur raisonnable ;
- Le nombre d'occupants par construction (la construction ne devant être occupée que par une famille, et non plusieurs foyers par construction).

A 200 mètres, devant la gare de BOURRAY se construisent 170 logements sociaux, qui vont impacter directement la vie du quartier de l'Orme (circulation, nombre de résidents transitant sur le quartier, la commune).

Le nombre de résidents sera en forte augmentation, la circulation va du coup être très fortement augmentée (proximité de la gare, route de transit pour les villages voisins).

Le ramassage scolaire (bus) circule dans les deux sens sur l'allée des Fleurs. Au vu du nombre d'enfants prochainement scolarisés, est-il possible de créer un lieu unique de ramassage scolaire devant la construction de l'Orme de la Prévôté ?

Pour la sécurité de tous, la circulation étant déjà très compliquée.

A noter que sur l'Orme de la Prévôté, la majorité des habitants est représentée par des personnes âgées de 70, 80, 90 ans.

Cette construction ne doit pas occasionner de gêne pour les résidents de l'Orme. »

Réponse :

1. **Concernant l'OAP n°3**, il sera précisé que la hauteur sera limitée à R+1 avec des combles perdus (non habitables). Le rapport de compatibilité ne rend pas judicieux la mise en œuvre d'une hauteur plafond au sein de l'OAP. Par ailleurs, l'OAP précise que les gabarits des constructions devront être en harmonie avec les constructions voisines. Enfin, l'OAP prévoit une programmation de 10 à 12 logements, il y aura donc potentiellement 10 à 12 familles qui pourraient s'installer sur ce secteur ce qui n'impactera pas la quiétude des résidents de l'Orme de la Prévôté.
2. **Concernant les problématiques de circulation dues aux constructions actuelles et futures de la commune voisines de Lardy** : la commune de Saint-Vrain ne saurait être comptable des choix opérés par les communes voisines. Il est toutefois effectivement regrettable que ses habitants aient à subir les nuisances de circulation engendrées par ces décisions.
3. **Concernant la circulation des bus scolaires** : la municipalité, alertée par la dangerosité engendrée par la circulation des bus et les manœuvres effectuées par ceux-ci au sein de la résidence de l'Orme de la Prévôté, a pris l'attache des services gestionnaires (à savoir la communauté de communes et Ile de France Mobilité) afin d'obtenir une modification des points d'arrêts. Les discussions sont en cours.

Commentaire commissaire enquêteur : il n'existe pas de règle unique pour le nombre exact d'habitants qu'un logement peut accueillir. Cependant, des normes minimales de surface habitable sont imposées pour garantir le confort et la sécurité des occupants. Ainsi :

- Selon le Code de la santé publique (article L. 111-7-1), la surface minimale recommandée pour une personne dans un logement est de 9 m² de surface habitable. Ce chiffre peut augmenter en fonction de l'occupation ou du type de logement ;
- La notion de surpopulation est régie par l'article L. 111-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Mais la commune de SAINT-VRAIN peut également instaurer dans le futur règlement la densité d'occupation, en fonction de la taille des logements ou du type de quartier.

Ainsi, et pour mémoire :

- Certaines zones urbaines peuvent avoir des exigences spécifiques liées à la densité d'occupation pour éviter la surpopulation dans les centres-villes ou dans des quartiers sensibles ;
- Un règlement d'urbanisme peut imposer des seuils d'occupation ou interdire certaines pratiques - telles que la division excessive des appartements (colocation excessive).

Le lecteur pourra se référer :

- Aux pages 22 et 23 pour l'OAP n°3 ;
- Aux pages 41 et 42 pour la problématique de circulation en lien avec les communes de proximité.

Enfin, concernant la conduite parfois irrespectueuse, voire dangereuse, des cars scolaires, la municipalité peut également dépêcher son agent de police pour effectuer des mesures de contrôle, de constatation ou de prévention – qui seront ensuite remontées vers les employeurs respectifs.

Madame Maryse ATHIEL

Le 18 novembre 2024, Madame Maryse ATHIEL, ancienne conseillère municipale, demeurant 4 rue Neuve à 91 170 SAINT-VRAIN, dépose un dossier de 3 pages et inscrit sur le registre des remarques portant sur le projet de PLU. En particulier :

1. Dénonce la circulation trop importante pour la traversée de la ville, tant issue de l'augmentation du nombre d'habitants dans la commune que par ceux venant des villages voisins, également en expansion ;
2. Propose de faire relancer le dossier de l'emplacement réservé de la D31 pour effectuer une déviation, projet refusé antérieurement par le préfet.

Apporte des observations relatives au règlement :

3. Celui relatif à l'installation de volets roulants en façade est trop restrictif, en particulier pour les maisons de ville ;
4. Dans le règlement, aucune disposition n'est mentionnée pour la mise en place de caissons de pompe à chaleur ou de climatisation, avec les impacts et nuisances – sonores et visuels – occasionnés ;
5. La partie « aires de stationnement » du règlement présente une incohérence entre :
 - La page 7 : « l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments... » ;
 - La page 31 : en point 5, tableau des obligations : « il est demandé entre 0,5 et 1 place de stationnement » par logement social créé.

6. En page 33, dispositions applicables en toutes zones : « en cas de division ou de transformation, dans le centre du village, il faut que les places de stationnement soient impérativement réalisées sur la parcelle ou dans l'immeuble. Cela a toujours été le cas dans le POS puis dans le PLU précédents – une disposition restrictive pour limiter les divisions anarchiques par les promoteurs ».

Cette inscription au registre, avec les feuillets déposés, sera complétée le 22 novembre 2024 par un courriel accompagné d'une pièce-jointe de 6 pages, intégrée infra :

« A - Problème de très grande circulation des véhicules traversant le village de Saint-Vrain, apportant des problèmes de sécurité, de nuisance sonore et de santé.

Il est indiqué dans les documents du PLU de :

- Préserver le cadre de vie ;
- Améliorer la circulation et la sécurité routière ;
- Promouvoir la nature en ville et préserver la biodiversité.

Cela semble contradictoire avec une augmentation de la population et donc des déplacements des véhicules et en omettant de réfléchir à la création d'autres axes routiers.

Le seul emplacement réservé RD31 pour un projet de déviation a dû être enlevé du PLU, proposé initialement par la Municipalité. *voir avis préfet. Il y a une volonté de ne pas s'occuper du cadre de vie, de santé et de la sécurité des habitants, en facilitant les constructions sans penser aux infrastructures routières et SNCF.

Le SDRIF impose des nombres de construction pour les nouveaux habitants, mais rien n'est prévu pour les déplacements. Pourquoi ?

Que font les élus de la CCVE ? Quelle concertation avec les Maires (PLU) voisins de Saint-Vrain ?

La MRAE Mission Régionale Autorité Environnementale de l'Ile de France.

*Au point 3.3 La mobilité et déplacement : reconnaît un problème de circulation de véhicules, dans le centre de Saint-Vrain, et propose comme solution de réfléchir à des transports alternatifs (marche, vélo). Je ne comprends pas cette solution ; 90% des habitants de Saint-Vrain et des villages environnants vont travailler à plusieurs km de leur domicile. ** voir avis MRAE.*

*En annexe du PLU *** voir Diagnostic Territorial 4. Le fonctionnement urbain / Les déplacements routiers / page 66. Dans cette annexe, Il est nettement indiqué un problème de circulation et de danger à la traversée de Saint-Vrain par soit les habitants de Saint-Vrain, soit les habitants de villages traversants. Il est dommage que ce comptage date de 2021, depuis de nombreux lotissements dans Saint-Vrain et dans les autres villages ont été construits (La Butte aux Prêtres, La Justice, Centre Vival, entrée Sud Cap Sud, etc..) un comptage actualisé devrait être inscrit, et surtout une projection à l'horizon 2030-2035 devrait être noté (OAP l'Orme, nos voisins Bouray /Juine Lardy :170 logements, fin de la Buttes aux Prêtres, etc..). Sur le Plan du document, on ne voit pas la D8 D17 D31, ce qui pourrait donner une idée de la circulation provenant des villages voisins. Dans le Document PLU, à part l'annexe, il n'y a pas de mise en avant de ce problème de nuisance et de l'obligation de réaliser à terme une solution de Déviation. Il n'y a aucun diagnostic sonore, pourquoi ?*

Circulation / mes interrogations :

- *Il est noté qu'il n'y a aucun respect des limitations de vitesse sur la commune, et des accès poids lourds, si des contrôles ou des ralentisseurs étaient faits, cela serait beaucoup moins bruyant et dangereux.*

- Je me pose des questions sur la finalité de La Butte aux Prêtres. Ce lotissement, à l'origine 43 logements sur 2ha35 de terres agricoles, a été mis en place par la Municipalité précédente, la voie d'accès et la circulation vers les logements n'avaient pas été étudiées en amont par l'ancienne Municipalité.

A ce jour, aucune solution concrète n'a été donnée, les véhicules de ces habitants passent en partie par le centre du village, alors que le lotissement n'est pas encore habité complètement.

Les voies d'accès entrée / sortie du lotissement sont à sens unique, et avec l'accès rue Bazile qui n'est pas en double sens jusqu'à l'entrée du lotissement, cela augmente la circulation dans la route adjacente - dont le centre du village.

Rappel ->

1- Il n'y a eu aucune proposition du promoteur en contre partie pour créer une voie débouchant vers le lotissement « Bois Madame Hue ». Il faut noter que lors de l'aménagement du lotissement « Bois de Madame Hue » des tracés étaient notés pour le futur dégagement de la « Butte aux Prêtres ».

2-Le préfet ne voit pas de contrainte à utiliser 2ha35 pour construire ce lotissement, mais refuse un emplacement réservé pour un projet de tracé de déviation pour ne pas utiliser de terrain agricole.

La Butte aux Prêtres->



Les Documents PLU -> (*) Partie A

- *Avis Préfet de l'Essonne de septembre 2024 indique « Le Projet communal prévoit une augmentation de 12 nouveaux logements par an à l'horizon 2040 », la remarque fait apparaître que cela ne correspond pas aux attentes du SRHH pour la CCVE qui devrait être de 18 logements par an.

Il est demandé aux communes de construire un maximum de logement sans réflexion sur les infrastructures routières et le déplacement de cette population.

Il est demandé dans ce document de retirer du PLU l'Emplacement Réservé N°2 à destination du projet de la Déviation de la RD31.

- **Avis du 02 10 2024 de la MRAE Mission Régionale Autorité Environnementale de L'Ile-de-France Au point 3.3 La mobilité et déplacement :

Indique déjà un problème – « la motorisation des ménages en 2020 attend 91.3%, par ailleurs le diagnostic ne fait état que des déplacements domicile-travail. Il convient de rappeler que les trajets domicile / travail ne représentent à l'échelle nationale qu'un quart des déplacements ».

Il n'est pas mentionné le trafic des habitants de communes voisines qui traverse le village de Saint-Vrain, pour se rendre aux trois gares et rejoindre les grands axes routiers.

La solution proposée par la MRAE -> « Ces éléments montrent le besoin d'inciter à une évolution de l'offre en faveur des déplacements en modes alternatifs à la voiture, notamment actifs (marche, vélo) pour les déplacements de proximité et de liaison vers les transports en commun. En ce sens, il convient d'évaluer le potentiel de développement de ces modes alternatifs, d'en fixer un objectif réaliste et d'établir les outils permettant de l'atteindre ».

-* Diagnostic Territorial 4. Le fonctionnement urbain / Les déplacements routiers page 66**

La ville de Saint-Vrain bénéficie d'une connexion moyenne au réseau routier départemental. Elle n'est en effet reliée à aucune des 35 routes départementales les plus importantes et structurantes que compte le département.

Les deux principales routes de la commune sont :

- La D8 qui traverse la commune du nord au sud, en passant par le centre-bourg, pour relier Marolles-en-Hurepoix à Itteville ;
- La D17 qui traverse la ville d'est en ouest ; pour relier Ballancourt-sur-Essonne et Bouray-sur-Juine ;
- La D31, en lisière communale, conduit à Vert-le-Grand au nord, et à la Francilienne au-delà (N104).

Afin de rejoindre les communes plus importantes du secteur comme Etampes ou Corbeil-Essonnes, les habitants de Saint-Vrain doivent rejoindre la ville de Ballancourt-sur-Essonne, pour ensuite emprunter la RD 191.

Le réseau secondaire permet la desserte locale depuis le réseau principal. Au nord de la commune, la rue d'Enfer et son prolongement permettent de rejoindre la D31. Au sud, les rues traversent les zones agricoles depuis le centre pour rejoindre les hameaux en bordure de la vallée de la Juine. Une route qui lui est parallèle connecte ces hameaux entre eux, ce qui permet un maillage complet de la commune.

Les principaux comptages routiers, réalisés sur les routes départementales, font état en 2021 de : • 3 521 véhicules/jour au nord dont 3,2 % de poids lourds, 7 242 véhicules/jours au sud dont 3,4 % de poids lourds sur la RD 8, • 3 892 véhicules/jour à l'est dont 2,7 % de poids lourds, 7 011 véhicules/jours à l'ouest dont 6,2 % de poids lourds sur la RD 17, • 12 083 véhicules/jour au nord dont 3,2 % de poids lourds, sur la RD 31 les circulations routières sont donc relativement importantes dans la commune. Il est à noter que ce réseau est caractérisé par de nombreuses rues étroites et inadaptées à un trafic important, qui apparaît néanmoins en augmentation sur certaines voies. Certaines portions de voirie n'ont pas de trottoir ou des trottoirs très étroits et quelques angles de rues n'offrent qu'une très faible visibilité, rendant les circulations dangereuses. Il apparaît comme urgent de régler les problèmes liés à la circulation dans la commune, la voiture demeurant le moyen de déplacement le plus utilisé par les habitants, ces derniers l'utilisant essentiellement sur de courtes distances, notamment pour rejoindre les gares RER de Bouray-sur-Juine et de Ballancourt-sur-Essonne. De surcroît, l'aléa inondation peut complexifier encore la situation : lors des épisodes de crue (la dernière crue majeure ayant eu lieu en juin 2016), les connexions ont été rompues avec Ballancourt-sur-Essonne. Les points de vigilance en matière de sécurité et difficultés de circulation • Risques d'aggravation de la circulation des engins agricoles si leurs besoins ne sont pas anticipés dans les prochains aménagements. • Certaines portions de voirie n'ont pas de trottoir ou des trottoirs très étroits et quelques angles de rues n'offrent qu'une très faible visibilité, rendant les circulations dangereuses • La commune de Saint-Vrain connaît une circulation difficile dans le centre aux heures de pointe. La structure du réseau fait de Saint-Vrain une commune de transit qui ne permet pas le contournement du centre-ville, générant des pics de fréquentation accompagnés des nuisances induites.

B- Remarques document Règlement

- **Disposition Les Façades** - Page 25 « En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise en façade arrière et à condition que le caisson ne déborde pas du tableau ». Beaucoup trop restrictif pour les maisons de ville, impossibilité de mettre des volets roulants isolants, quelle solution propose la Mairie (volets intérieurs ?).

- **Aucune précision sur la mise en place des caissons de Pompe à chaleur ou climatisation, et l'impact sur les nuisances visuelles ou sonores.**

- **Aires de Stationnement.**

-Page 7 il est inscrit « En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé... ». L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Règles de Stationnement - Point 5 - Page 31 – tableau des obligations ; il est demandé une 0,5 et 1 place de stationnement pour les logements sociaux – **Il me semble que ces 2 paragraphes ne sont pas cohérents. QUID du cadre transformation ou amélioration de bâtiment ?** Quelle sera l'obligation ?

Disposition à toutes zone – Page 33 – « En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, **soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans un rayon de 300 mètres à pied, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.** Il devra néanmoins en justifier l'impossibilité technique ou l'opportunité, notamment écologique, de non-satisfaction aux obligations. »

En cas division ou transformation, il faut que les places de stationnements soient impérativement réalisées sur la parcelle ou dans l'immeuble, cela a été, dans le POS puis dans un des PLU précédents, une disposition restrictive pour limiter les divisions anarchiques par les promoteurs. Sauf le PLU de l'ancienne municipalité où cela a été ouvert, permettant des stationnements « fantômes ».

Cette phrase « **soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans un rayon de 300 mètres à pied** » permettra à une prochaine municipalité de partager les parkings publics, Nous avons l'exemple : pour le projet de construction divisons Maison « Vadro » où l'ancienne municipalité a utilisé le parking « Des Jardins » pour la construction de 8 cabinets médicaux et 10 logements sociaux, permettant de ne pas en faire sur la parcelle. Cette phrase « **soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions** » représente une ouverture au promoteur car il n'y a aucune vérification de l'existence et de l'utilisation de ces places de stationnement dans le privé et attachées à une division. Nous avons l'exemple : du local de l'ancien salon de coiffure rue de Mortemart, transformé en un logement d'habitation, où la place de stationnement attachée (dans un rayon proche PLU en vigueur) n'existe pas, le locataire se garant dans la rue ».

Réponse :

Concernant la grande circulation et les problèmes de nuisances afférents : les remarques de Mme Athiel reposent sur des faits avérés : la commune de Saint-Vrain est traversée par deux routes départementales très fréquentées reliant plusieurs bassins de vie et d'emploi. De fait, les nuisances de circulation sont de plus en plus prégnantes notamment au regard du nombre croissant de constructions dans les communes avoisinantes. Ces flux de circulation engendrent effectivement de plus en plus de nuisances au sein de la commune.

Dans une première approche, il est important de ralentir les véhicules circulant à grande vitesse en aménageant des rétrécissements de chaussée (cf. D8) ou en imposant des arrêts (cf. rue saint Caprais).

Dans une seconde approche, la commune propose d'interdire la circulation des poids lourds en traversée de commune (sauf desserte locale) afin de réduire les nuisances dues spécialement à ce type de véhicule.

Les actions sur les aménagements de trottoirs doivent également être envisagées mais resteront toutefois limitées au regard de la configuration « ancienne » du centre-ville de la commune.

Enfin, les actions de sensibilisations notamment aux abords des écoles doivent s'intensifier.

On notera que la commune de Saint-Vrain ne saurait être comptable des choix opérés par les communes voisines. Il est, toutefois, effectivement regrettable que ses habitants aient à subir les nuisances de circulation engendrées par ces décisions.

On notera également que la commune a proposé en première intention de matérialiser/cartographier un emplacement réservé aux fins de pouvoir envisager une déviation reliant la D31 et la D8 mais que cette proposition a été rejetée comme incompatible avec la réglementation régionale d'une part et contrevenant aux obligations en matière de préservation des terres agricoles d'autre part.

On notera enfin, pour mémoire, que le projet de déviation dite « d'Itteville » qui aurait permis de soulager grandement le trafic en entrée Est de la commune a été abandonné contre la volonté de la commune.

Concernant les remarques sur le règlement :

- **Concernant l'installation de volet roulant :** les préconisations n'empêchent nullement l'installation de volet isolant, et permettront de préserver la qualité architecturale du village.
- **Concernant l'installation de pompe à chaleur :** l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable est traitée en page 29 du règlement. Il conviendra de préciser que si ces dispositifs sont préconisés, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis.

Les panneaux solaires par exemple :

- Doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble des constructions nouvelles
- Pourront être intégrés ou non dans la composition architecturale d'ensemble pour les constructions existantes

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines.

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction de plus de 3 mètres et ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

Les installations de système de production d'énergie renouvelables, y compris les pompes à chaleur, ne devront pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent. Les installations devront présenter en limite séparative de 2 lots un niveau sonore inférieur ou égal à 30 décibels. Leur emplacement devra être évaluée de façon à ce qu'elles émettent un minimum de nuisances sonores. En cas de doute, une étude acoustique pourra être demandée au pétitionnaire.

- **Concernant les aires de stationnement** : il n'y a pas d'incohérence entre les deux paragraphes, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de création d'un nouveau logement.
- **Concernant les dispositions à toutes zones – Page 33** : il s'agit d'une disposition du Code de l'urbanisme qui s'applique nonobstant les dispositions du PLU.

Commentaire commissaire enquêteur : le lecteur pourra également se référer :

- Aux pages 41 et 42 pour la problématique de circulation en lien avec les communes de proximité, ainsi que la nécessité de mettre à jour le plan de circulation des engins agricoles ;
- En page 85 pour les éoliennes et les pompes à chaleur.

Concernant la déviation routière : les projets consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sont quasi uniquement des projets d'envergure supra communale qui ne relèvent pas de la compétence de la commune mais :

- De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- De la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- De la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France ;
- Du préfet du département.

Par ailleurs, il convient que cette réalisation soit notamment compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), tout en prenant en compte les avis des autres PPA concernées, dont les collectivités locales. Un inventaire de l'état de la faune et de la flore s'impose également, tandis qu'un géomètre expert de la DDT devra mesurer et calculer les surfaces naturelles et agricoles qui seraient consommées.

D'ici là, des solutions alternatives pourraient-être envisagées, telle qu'une optimisation du fonctionnement des feux de circulation (cf. page 41) et les mesures envisagées par la municipalité (cf. page 41).

Déclaration écrite de Monsieur Patrick VAUDRY

Lors de la permanence du 30 novembre 2024, Monsieur Patrick VAUDRY, demeurant depuis 2016 à 91 170 SAINT-VRAIN, dépose un dossier de 5 pages et inscrit sur le registre des remarques portant sur le projet de PLU. En particulier :

« 1. Les documents en annexes sont anciens et non à jour :

- Réseau Eau potable VEOLIA : manque tampon à proximité du gymnase entre la forêt communale et la forêt régionale ;
- Manque de mise à jour des réseaux « eaux usées ». « Domaine du Petit Château », « Aulnois », « Pépinière » : pompes de relevage.
- Eaux pluviales : Domaine du Petit Château non à jour et en général, les eaux pluviales sont déversées directement dans les rivières avec la pollution des voiries par manque de points de rétention et provoquant des inondations.

2. Forêt domaniale régionale : le réseau des caniveaux créés par l'ONF serait bouché par l'AEU.

3. Les stations d'épuration sont saturées. Celle de la rue de Mortemart déborde lors des grosses eaux pluviales.

4. Ruisseau du Mauvais Temps : partie busée traversant le Domaine du Petit Château et les Ciriollières : risque d'obstruction et de débordement.

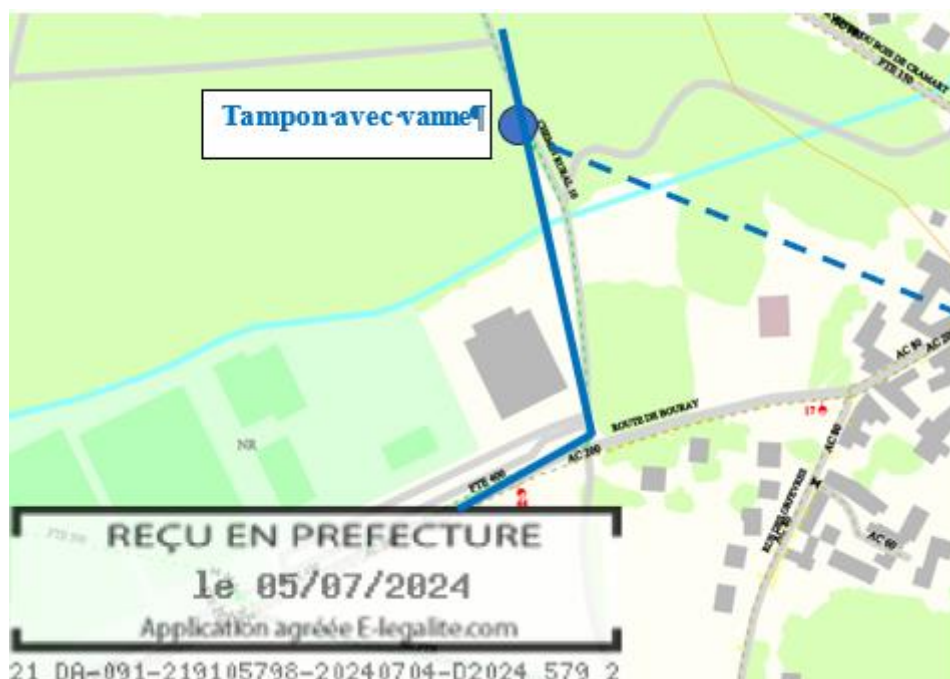
5. GEMAPI : que fait cet organisme dans SAINT-VRAIN dans le domaine des zones inondables ?

Je laisse un document au commissaire enquêteur et je promets l'envoi du document source avant midi sur le site de la mairie ».

Cette inscription au registre, avec les 5 feuillets déposés, sera complétée le même jour par un courriel accompagné d'une pièce-jointe de 5 pages, intégrée infra :

Remarques Enquête PLU

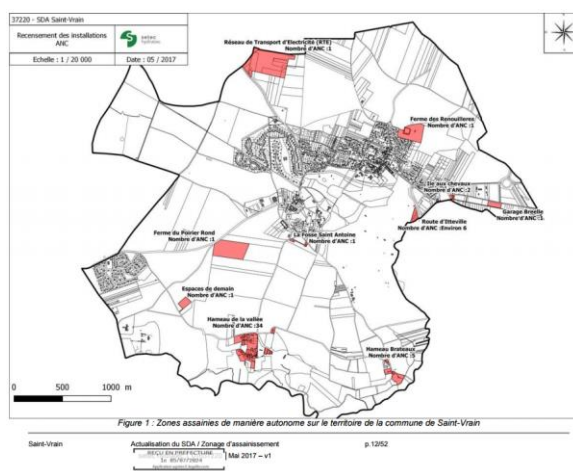
VEOLIA



« Un regard paraît manquant sur la FTE 400 dans le chemin rural N°10, entre la sablière du ruisseau du Mauvais Temps et le chemin partant vers la gauche dans la forêt.

Si je me souviens bien, dans ce regard, une vanne sur un départ d'une conduite ».

Eaux Usées



« La Vallée n'est-elle pas raccordée à la nouvelle station ? ».

Les Figures suivantes (source : inpn.mnhn.fr) présentent le territoire des différentes ZNIEFF présentes sur le territoire communal.



Figure 7 : Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain



Figure 9 : Bois de Brateau, Bois des Gas et prairies associées



Figure 8 : Forêt Régionale de Saint-Vrain et boisements associés

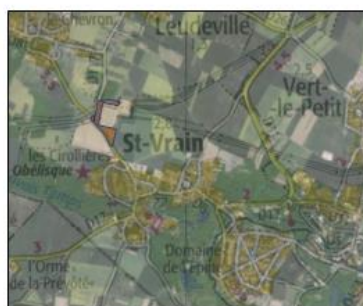


Figure 10 : Bois de Feularde et prairies associées

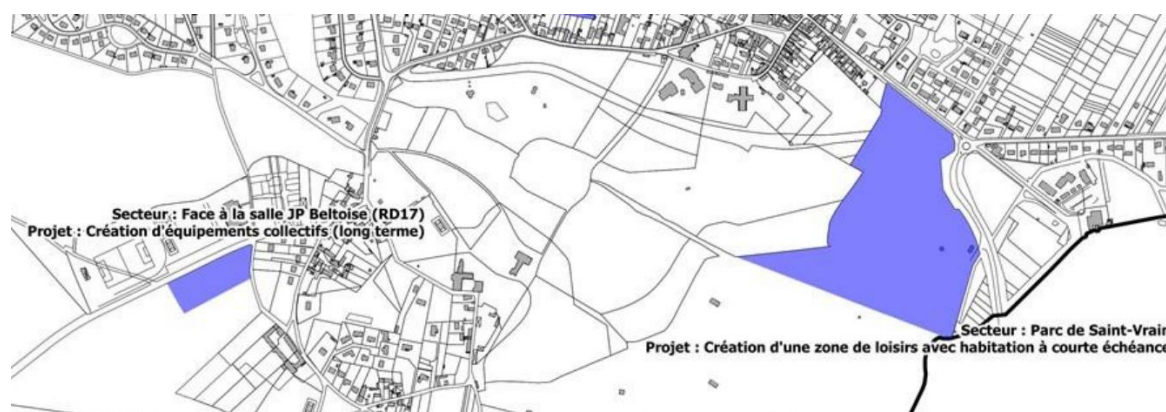
Il n'existe pas de zone Natura 2000 sur la commune de Saint-Vrain

RECEU EN PREFECTURE
Le 05/07/2024
Application agréée E-legalite.com
21_DR-091-219105798-20240704-02024_579_2

Actualisation du SDA / Zonage d'assainissement
setec hydratec | 01637220 | Mai 2017 - v1

p. 17/52

« Dans cette page, les figures paraissent inversées par rapport à leurs indications ».



« Le projet de Salle des Fêtes est supprimé et remplacé par un agrandissement du parking. Un doute sur la surface dessinée ».



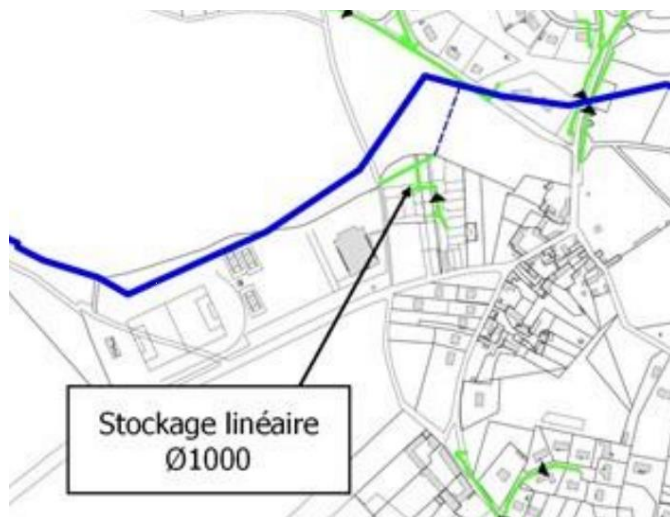
« Le nouveau lotissement de l'Aunois ne paraît pas raccordé aux EU avec des pompes de relevage ?

« La pépinière Montécot est devenu le lotissement de La Pépinière, il doit être raccordé aux EU ».

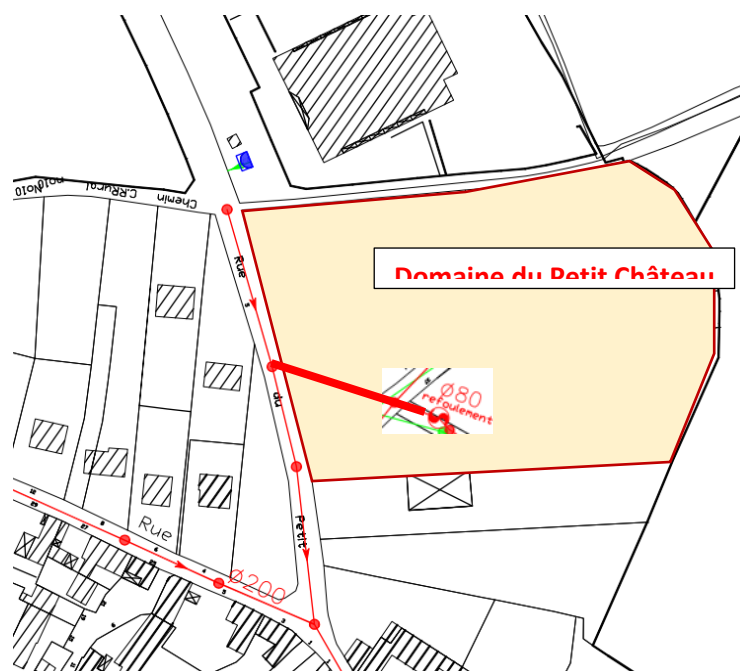
Il existe au minimum 62 abonnés en assainissement non collectif :

- 54 au hameau de la Vallée ;
- 4 au hameau de Bateau ;
- 1 aux pépinières de Montecot ;
- 1 aux Renouillères ;
- 2 sur l'avenue de Mortemart.

« La pépinière Montécot est devenu le lotissement de La Pépinière, il doit être raccordé aux EU ».



« Au Domaine du Petit Château, l'évacuation des eaux pluviales dans le ruisseau du Mauvais Temps n'est pas correcte car le tracé du Ruisseau est incorrect ».



« Le domaine du Petit Château est raccordé aux EU avec une station de relevage. Le raccordement se fait sur un tampon dans la canalisation Ø300.

Les plans des réseaux du lotissement n'ont pas été fournis à la Mairie car celle-ci n'a pas repris la voirie dans le domaine public avec ses servitudes ».

7.3 Annexes informatives

[6.1.k convention PUP St Vrain](#)
[6.1.m délibération 2012 579 034 instauration du DPU renforcé](#)
[6.1.n plan de DPU](#)
[6.1.o délibération approbation ZAC Bois de Mme Hue](#)
[6.1.p plan de ZAC](#)
[6.3.c arrêté plomb](#)
[6.3.d carte AODE Essonne 1er septembre 2015](#)
[6.3.e liste des chemins ruraux et vicinaux](#)
[6.3 délibération n° 2024 579 30 instauration permis de démolir](#)
[Arrêté RD 2005 DDE SEPT 085](#)
[Arrêté RN 109 2003](#)
[Arrêté SNCF 108 2003](#)
[Carto 91579](#)
[Carto gaz 91579](#)
[ZNIEFF BRATEAU](#)
[ZNIEFF FORET REGIONALE](#)
[ZNIEFF Vallée de la Juine](#)
[ZNIEFF Bois de la Feularde](#)

« Dans ce paragraphe, le plan de la ZAC eu bois de Mme Hue correspond à l'arrêté plomb. Il y a donc 2 fois l'arrêté Plomb ».



PREFECTURE DE L'ESSONNE

Direction Départementale
de l'Équipement

ARRETE N°2005-DDE-SEPT-085 DU 28 FEVRIER 2005
relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans
différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités
d'isolement acoustique des constructions en découlant

Les documents annexés sont consultables aux lieux mentionnés à l'article 8 du présent arrêté.

Bernard FRAGNEAU

« Il est dommage que l'annexe ne soit pas jointe car il aurait été bien d'informer sur les zones de bruit routier à Saint-Vrain ».

Réponse :

Les erreurs de transcriptions et les documents anciens doivent être rectifiés et mis à jour.

Les nouveaux lotissements du clos de l'Aunois et de la Pépinières sont effectivement bien raccordés aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Les appellations des nouveaux lotissements doivent être rectifiées.

Les annexes seront ajustées, il s'agit d'une erreur liée à la mise en ligne.

Commentaire commissaire enquêteur : le lecteur pourra également se référer aux pages 73 à 76 pour la problématique des eaux pluviales et la saturation des stations d'épuration.

Les remarques relatives aux canalisations sont à faire remonter par la commune aux services compétents.

Dans le cadre d'un PLU, la gestion des eaux représente un enjeu clé pour assurer une urbanisation durable et la protection des ressources naturelles. D'où la nécessité qu'il soit compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Monsieur Bernard GABILLAUD

Le 30 novembre 2024, Monsieur Bernard GABILLAUD adresse un courriel dans lequel il apporte une contribution détaillée de la relecture du dossier d'enquête publique. En particulier, dans les domaines suivants :

- Transports en commun : mise à jour de la numérotation des lignes et des arrêts de bus ;
- Chemins communaux : mise à jour de l'inventaire et réappropriation ;
- PADD à préciser, en particulier pour les futurs projets liés au parc de SAINT-VRAIN ;
- Droits de préemption : carte à compléter ;
- Plan de zonage : mise à jour à effectuer pour 2 zones ;
- Remarques sur les OAP n°1, 2, 4 et 5 ;
- Règlement : remarques portées au travers de 24 rubriques ;
- Annexes : observations liées à la dénomination de documents mises en ligne.

Retranscription intégrale de la pièce-jointe, datée du 19 novembre 2024 et transmise par courriel
Le 30 novembre 2024 :

« Monsieur le Commissaire enquêteur

Je vous prie de trouver ci-après mes remarques et observations sur les documents présentés à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Comme vous le constaterez, en l'état, j'émet un avis défavorable au projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vrain. Il convient d'apporter des précisions sur les points soulevés et notamment sur certains secteurs OAP, l'impact de la réouverture du Parc, le Plan de circulation, la sauvegarde et l'aménagement des chemins communaux ».

Diagnostic et état initial de l'environnement - Les transports en commun

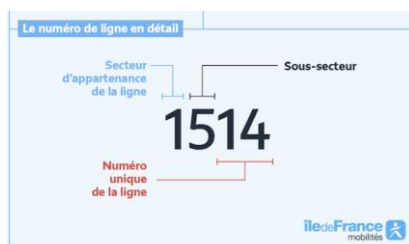
Pages 69 et 70 / Carte de synthèse des transports

Ce qui est présenté est erroné. La ligne numérotée **205** est devenue la ligne numérotée **4305**.

Voir les données accessibles depuis le site internet d'Île-de-France Mobilités :

« Pour faciliter les trajets des voyageurs sur le réseau et parfaire le projet de construction d'un réseau de transports unique et globale, **Île-de-France Mobilités** déploie un nouveau système de numérotation régionale des lignes de bus franciliennes »

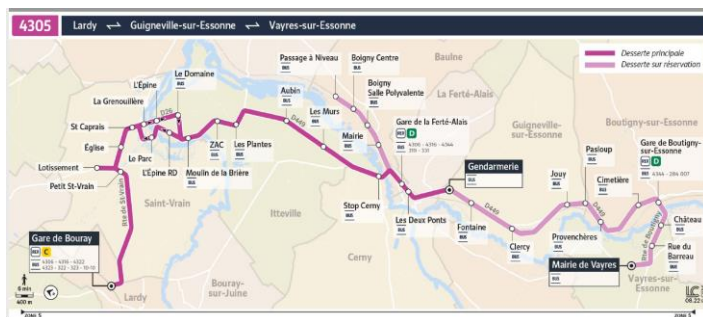
Pour l'Essonne, sous-secteur Sud-Est, cette renumérotation est déjà opérationnelle depuis le 10 juillet 2023. Cette renumérotation s'appuie sur une nouvelle nomenclature à 4 chiffres pour la grande couronne avec un découpage en 6 secteurs, eux-mêmes découpés en sous-secteurs. Pour l'Essonne, toutes les lignes de bus commencent par le chiffre 4 suivi, pour le sous-secteur de xxxxx du numéro 5.



Ainsi, la ligne numérotée **205** est devenue la ligne numérotée **4305**.

A noter aussi les 3 points suivants :

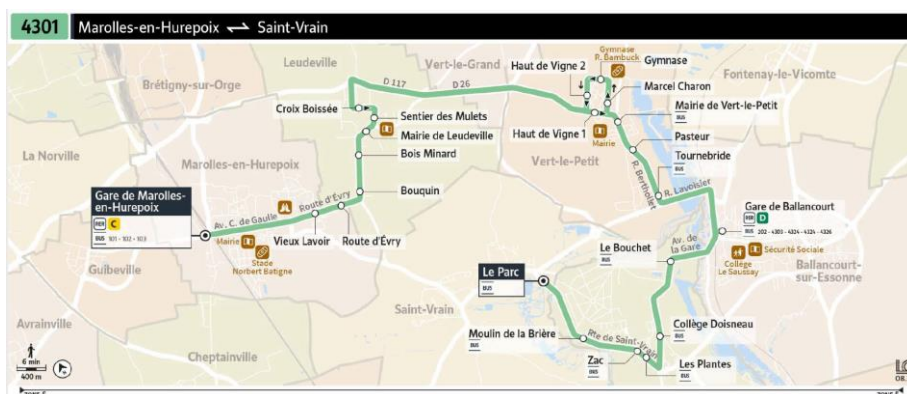
1. *Le positionnement de l'arrêt Lotissement avant l'arrêt le Petit Saint-Vrain est erroné sur le document Diagnostic, page 70 carte de synthèse des transports. Cet arrêt se trouve à l'intersection des rues Chemin Madame, et de la Rue de la Libération et non à l'entrée du Domaine.*



2. *Le site internet de la Commune présente l'ancien numéro 205*

3. *Un autre réseau dessert Saint-Vrain, la ligne numérotée 4301*

Ce réseau dessert le Parc de Saint-Vrain à la Gare de Marolles en Hurepoix – ex-ligne numérotée 201 devenue ligne numérotée 4301. Cette ligne passe par Ballancourt, Vert-le-Petit et Leudeville.



Réponse : ces éléments seront mis à jour.

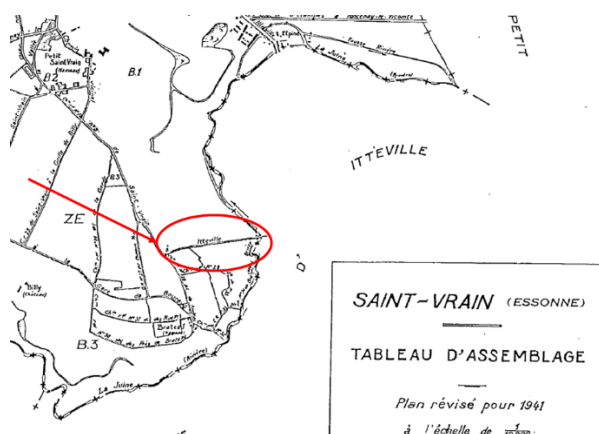
Commentaire commissaire enquêteur : la thématique du passage des bus dans la ville de SAINT-VRAIN, et les critiques portées sur certains écarts en matière de conduite, font l'objet d'observations et commentaires en pages 41, 42 et 44.

Inventaire des chemins communaux

Lors d'une précédente mandature, un ancien maire de Saint-Vrain avait demandé à l'Association Intercommunale Saint-Vrain Environnement (AISVE) la réalisation d'un inventaire complet et détaillé des chemins ruraux de la Commune. Cet inventaire avait mis en évidence notamment que certains chemins avaient totalement disparu, dont un en limite séparative avec la commune de Marolles-en-Hurepoix et qu'un autre, permettant l'accès à la Juine, était totalement fermé à la libre circulation par une chaîne (ferme de Brateau). Aucune suite n'a été donnée à cette étude par la municipalité de l'époque malgré de multiples relances.

Nous pensons qu'à l'occasion de ce nouveau PLU, la réappropriation des chemins communaux par la commune ainsi que leur aménagement doivent être intégrés.

Surtout que depuis, au moins un agriculteur s'est approprié un autre chemin communal pour la partie du chemin communal de « Saint-Vrain à Itteville » CV3 (inventaire 34), située après le mur d'enceinte du Parc de Saint-Vrain et rejoignant la Juine. Ce chemin est à présent labouré.



Réponse :

La réappropriation des chemins ruraux est une préoccupation importante. En toute rigueur, la commune doit, sur la base de la législation en vigueur (loi 3DS - codifiée pour partie au code rural), mettre en œuvre la procédure de recensement des chemins ruraux afin de les identifier et de faire stopper les phénomènes d'appropriations indues. Toutefois, un travail moins formel peut être entrepris en approche amiable en s'appuyant sur les travaux d'exploration et de recensement menés par l'AISVE, notamment.

Commentaire commissaire enquêteur : une liste, non datée, des chemins ruraux et vicinaux était intégrée dans le dossier de l'enquête publique. Cette thématique des chemins communaux touche à plusieurs dimensions, qui vont de la gestion de l'espace public à la préservation du patrimoine, en passant par des questions de sécurité, d'accessibilité, de développement local et de financement (entretien des voies).

Les exemples présentés ici par Monsieur Bernard GABILLAUD illustrent notamment :

- La préemption sans autorisation de voies publiques, suivie de leur disparition, au profit d'intérêts privés ;
- L'entrave à circulation, posée par un tiers privé, sur un chemin public.

Les conséquences les plus significatives peuvent reposer sur la perte d'un patrimoine historique local, des conflits entre agriculteurs et randonneurs, des impacts sur la biodiversité, etc.

La commune a ici une responsabilité à assumer, ses prérogatives pouvant s'appliquer par différents biais, comme : entretien et valorisation (balisage) des sentiers, dialogue et si besoin procédures pour rattraper certaines indécidités.

Il est enfin précisé que le Conseil départemental de l'Essonne, dans son courrier daté du 14 octobre 2024, rappelle que le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) contribue à la protection et au financement de ces « chemins noirs ».

Projet d'aménagement et de développement durables

Page 30 – Aménager des circuits de promenades et de randonnées pour promouvoir la découverte du territoire.

Voir remarque précédente.

Page 9 - Accompagner l'ouverture du Parc de Saint-Vrain

Le PADD n'est pas suffisamment explicite sur ce projet touristique dont la fréquentation ne sera pas sans impacts sur :

- *Le traitement des eaux usées. Qu'est-il prévu. Une station d'épuration dédiée à l'intérieur du Parc ou un afflux supplémentaire sur la station d'épuration de Marolles/Saint-Vrain, qui viendrait en supplément de toutes les constructions à venir de l'ensemble des communes de l'agglomération couverte par le syndicat.*

Pour mémoire, la station d'épuration Marolles/Saint-Vrain est calibrée pour 22 000 EH environ. Dans son « Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service - Exercice 2023 », la SIARCE indique un nombre d'abonnés de 8 212 abonnés au 31/12/2023 pour un nombre d'habitants de 3,15 par abonné (page 6), soit un nombre total d'habitants de 25 867, déjà largement au-dessus de l'estimation initiale de 22 000 EH.

- *La circulation automobile. L'afflux de véhicules supplémentaires dans la région ne sera pas sans impacts sur les voies de circulation existantes et sur les habitants de Saint-Vrain.*

Le Plan de circulation doit notamment présenter les points d'entrée et de sortie des véhicules dans le projet d'aménagement du parc. Auparavant, l'entrée du Parc se faisait à l'Est de Saint-Vrain. Qu'en sera-t-il précisément demain. Où se situeront les aménagements envisagés et les futurs entrées/sorties du Parc. Les Saint-Vrainois pourront-ils toujours fréquenter à pied le chemin vicinal reliant le Petit-Saint-Vrain à la ferme de Brateau (CV3 de Saint-Vrain à Itteville).

D'autre part, une attention toute particulière doit être portée sur les EBC du Parc qui doivent être conservés en l'état et ne pas être fortement amputés comme cela avait été envisagé lors d'une précédente évolution du PLU.

Réponse :

Ce projet n'est pas intégré à la présente révision du PLU. Il fera l'objet d'une procédure ad-hoc. Il n'est donc pas réalisable via le présent projet de révision.

Commentaire commissaire enquêteur : sur le projet d'ouverture du parc, le lecteur pourra également se référer à la page 36.

Carte des droits de préemption

Inclure le droit de préemption sur l'extension de la zone UE1 (Entreprise DUBOCQ) prévue dans le PLU et qui ne se retrouve pas sur la carte.

Réponse :

Le droit de préemption fera l'objet d'une mise à jour lors de l'approbation du Plan.

Commentaire commissaire enquêteur : le projet d'extension de l'entreprise DUBOCQ ne répondant pas aux objectifs du PADD et à ceux de l'OAP n°5 (cf. pages 23 à 34), se justifie le principe préventif d'appliquer un droit de préemption de la mairie sur les 4 parcelles agricoles 1, 33, 34, 36 qui composent l'extension de la zone UAE1.

Pour mémoire, le droit de préemption est régi principalement par le Code de l'urbanisme (articles L. 210-1 et suivants). Il constitue un mécanisme juridique qui permet à une collectivité publique, comme la mairie de SAINT-VRAIN, d'acquérir un bien immobilier en priorité lorsqu'il est mis en vente, avant qu'il ne soit cédé à un particulier. Ce droit est encadré par des règles spécifiques, ses objectifs principaux étant :

- D'assurer une gestion cohérente du territoire ;
- De protéger l'intérêt public – ici, principalement les habitants du hameau des Erables / quartier des Castors et ceux vivant en face de la zone d'extension envisagée, le long de la D8 (La Pépinière) ;
- D'éviter des spéculations foncières qui pourraient nuire au développement de la commune.

Plan de Zonage

Rectification zone UAE1

L'extension de la Zone UAE1 située au nord de la commune (entreprise DUBOCQ) se trouve dans la zone de servitude de protection des monuments historiques (inscrit AC1) - Eglise-Obélisque. L'aménagement de cette zone devra donc être validé par les instances en charge de cette protection, notamment Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) - (ABF) et la Commission Régionale du patrimoine et des sites (CRPS).

Plan de servitudes



Plan de zonage



Classement en EBC zones de protection visuelle du poste RTE-Cirolliers (UAE2)

Nous demandons le classement en zone N (EBC) des zones paysagères en limite du lotissement des Castors, du lotissement de la Pépinière et de la RD8 côté Est, ainsi que la butte végétalisée entourant le poste RTE-Cirolliers.

En effet, ces zones et aménagements ont été obtenus par les Saint-Vrainois à la construction du poste RTE-CIROLLIERS sur décision du Président de la République de l'époque, François Mitterrand. Elles ne sont référencées que comme « Espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ».

Réponse :

Ces espaces sont déjà protégés par des EPP et sont classés en zone agricole car ils sont actuellement cultivés.

Commentaire commissaire enquêteur : en page 26 est également mentionné ce rappel à la zone de servitude associée à la protection des monuments historiques, avec la nécessité d'obtenir une autorisation préalable des autorités compétentes – et l'intérêt de leur saisine pour compléter le projet de l'OAP.

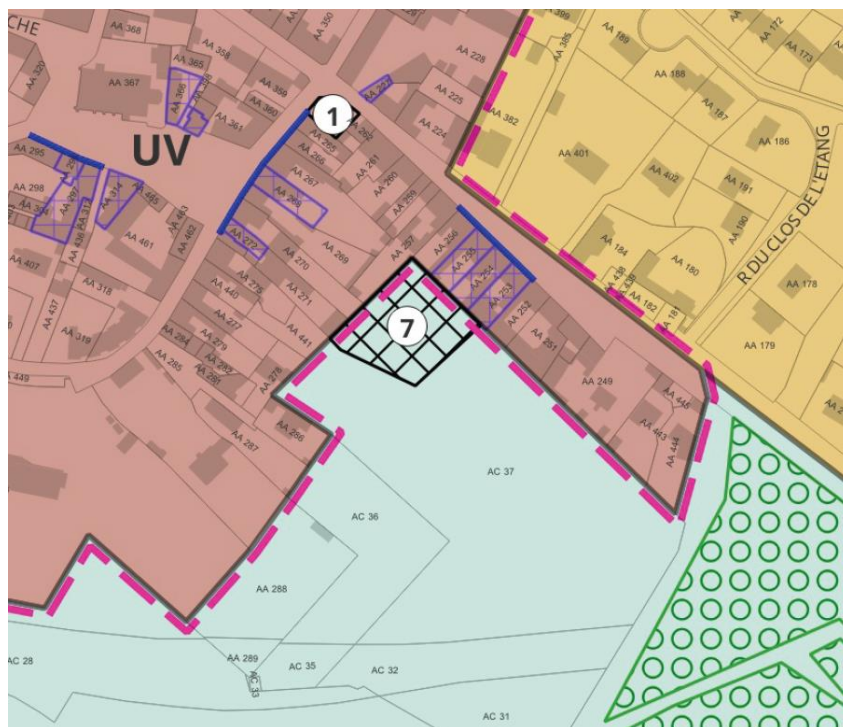
Justification des choix retenus / OAP sectorielles

OAP - Cœur de Village – Création parc stationnement communal

Page 39 - Le parking envisagé derrière la Mairie montre que cet espace réservé (N° 7 sur le plan de zonage) correspond à un aménagement prévu dans le Parc de Saint-Vrain, sur le Site Classé de la Vallée de la Juine, ce qui est contraire à la nature même de cet espace protégé. Le choix de cet emplacement est à reconsidérer. De même qu'il n'y a aucun accès possible sauf à détruire une partie du bâti existant rue des Noblets. En l'état, cette OAP n'est pas réaliste.

Réponse :

Cet emplacement ainsi que les ER 2, 5, 6 et 10 constituent des erreurs matérielles (reprises du PLU actuel), qui seront supprimées.



OAP – Rue de la Libération – Aménagements et accès

Page 42 – La typologie des aménagements envisagés, de même que les accès à cet espace via la rue de la Libération, doivent être précisés. En l'état, cette OAP n'est pas réalisable.

Réponse :

Ces précisions pourront être apportées lorsqu'un projet sera défini. En tout état de cause un PAPAG est instauré sur ce secteur, posant un périmètre d'étude, et donc inconstructible, pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, ce, le temps de définir un projet validé par la commune.

OAP – La Justice

Page 47 – Zone située entre la future OAP « La Justice » et le lotissement « La Pépinière »

Il faudrait profiter de l'aménagement de l'OAP « La Justice » pour valider avec l'exploitant agricole si la Zone située entre la future OAP « La Justice » et le lotissement « La Pépinière » sert à l'exploitation de sa parcelle jouxtant cette zone (circulation machines agricoles notamment) ou ne lui est pas utile.

Si cette zone ne lui sert pas, il conviendrait cette zone permette réellement une réelle circulation douce entre le lotissement de « La Pépinière » et ne soit plus utilisée comme parking, comme c'est le cas actuellement.

Réponse :

L'espace doit effectivement être travaillé/repensé, en concertation avec l'exploitant agricole, afin de supprimer la zone de stationnement « sauvage ».

OAP - Entrée de ville Nord-Ouest

Page 49 – **L'OAP UAE1 est en totale contradiction de ce qui est rédigé :**

- Garantir la qualité du cadre de vie
- Saint-Vrain, un village qui se mobilise pour l'environnement
- De protéger les espaces agricoles. La commune souhaite préserver l'agriculture encore très active sur le territoire

Cette extension va au contraire :

- Amputer du terrain agricole
- Amputer l'accès de l'exploitant agricole à son espace de travail
- Amputer l'espace paysager remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de recréer un passage agricole
- **Apporter des nuisances et des troubles au voisinage immédiat des lotissements « des Castors » (déjà constatés antérieurement), et de « La Pépinière » :**
 - o Nuisances sonores importantes du fait de l'activité envisagée, du chargement et déplacement des matériaux, de **l'avertisseur sonore de recul des engins**,
 - o Nuisances olfactives par le brulage sur le site de déchets,
 - o Nuisances sur la qualité de l'air avec la génération et la propagation de poussières

En l'état et compte-tenu de tous ces éléments, l'agrandissement de l'OAP UAE1 n'est pas envisageable.

Dans le cas où celle-ci devait tout de même se réaliser, les conséquences de cette extension sont à prendre en compte et des garanties doivent être apportées au voisinage afin de ne pas lui apporter de troubles supplémentaires, comme :

- Isolement acoustique des bâtiments,
- Pose d'un système anti-bruit côté ouest (pour atténuer la propagation du bruit à l'ensemble du lotissement des Castors » et du côté sud pour les riverains immédiats,
- Engagement d'éviter les chutes directes et non retenues de matériaux sur le sol,
- Mise en place d'un système d'aspiration des poussières,
- Etc...

Réponse :

Le dispositif réglementaire (OAP n°5 et règlement) vise uniquement à permettre une relocalisation des activités dans un objectif de réduction des nuisances par rapport aux secteurs habités. Il ne permet en aucun cas le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires. L'OAP sera renforcée sur ces points. Par ailleurs, le chemin rural devra être préservé.

Enfin, l'OAP n°5 remet pas en question la pérennité d'exploitation agricole sur ce secteur, et son extension reste très limitée.

L'OAP n°5 ne permet et ne vise donc, en aucun cas, le développement de nouvelles activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires.

La demande de l'entreprise Dubocq et les plans transmis lors de l'enquête publique présentent ainsi un projet en totale contradiction avec les objectifs poursuivis par l'OAP n°5.

Commentaire commissaire enquêteur : se référer aux pages 23 à 34 et 60.

Il est rappelé que la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France, seul PPA ayant émis un avis défavorable au projet de révision du PLU, précise dans son rapport du 15 octobre 2024 :

VI. L'OAP « Entrée de la Ville Nord-Ouest – activité économique »

Cette OAP à vocation économique est consommatrice de terres agricoles. Il serait préférable de retravailler son contour afin de permettre une meilleure exploitation des terres agricoles. De plus il faudra recréer le chemin agricole.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un **avis défavorable**.

Extrait du rapport de Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France - 15 octobre 2024

PLU révisé – Règlement

Les obligations en matière de stationnement automobile

Page 31 – Je ne comprends pas la limitation du nombre de places de stationnement pour les logements sociaux par rapport aux logements « traditionnels ».

Au minimum 1 place par logement créé au sein des périmètres autour des gares et 2,3 places hors de ce périmètre par logement « traditionnel » créé, contre 0.5 place dans le premier cas et 1 dans le second pour les logements sociaux. C'est faire de la discrimination sociale et aller face à des difficultés ultérieures de stationnement et de troubles potentiels de voisinage.

Réponse :

Il s'agit d'une obligation du Code de l'urbanisme (art. L151-35).

Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement Global (PAPAG)

Dans le texte du paragraphe, les 2 dates devront être complétées dans le Règlement final et validé du PLU : date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) dans une limite de 50 m² de surface de plancher. La date de levée de cette servitude est fixée au XX/XX/XXXX.

Réponse :

Effectivement, ces dates seront complétées dans le dossier approuvé.

L'implantation des constructions par rapport à la voie

Page 46 – Rectifier les 2 phrases du 1^{er} paragraphe : « Les constructions doivent être **implantés** » par « Les constructions doivent être **implantées** ».

Réponse :

La correction sera apportée.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Page 47 – 2^{ème} alinéa, modifier « Les constructions doivent être **implanté** » et « Dans ce cas, la construction doit être implanter » par « Les constructions doivent être **implantées** » et par « Dans ce cas, la construction doit être **implantée** ».

Réponse :

La correction sera apportée.

L'implantation des constructions sur un même terrain

Page 49 – Le schéma présenté est identique au schéma de la page précédente alors que l'objet de ce paragraphe est de présenter l'implantation de deux constructions sur une même unité foncière. Il doit être rectifié pour s'appliquer au présent paragraphe.

Réponse :

La correction sera apportée.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Pages 51 - « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de **2 à 4 mètres**.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : après la plantation d'un arbre, il y a plusieurs enjeux et précautions à prendre en compte pour assurer son bon développement, sa longévité et amortir l'investissement consenti : arrosage (cf. aléas climatiques), tuteurage, paillage, protection et prévention contre les agressions (rongeurs, maladies), taille formative, fertilisation des sols ...

Zone urbaine UH - Présentation

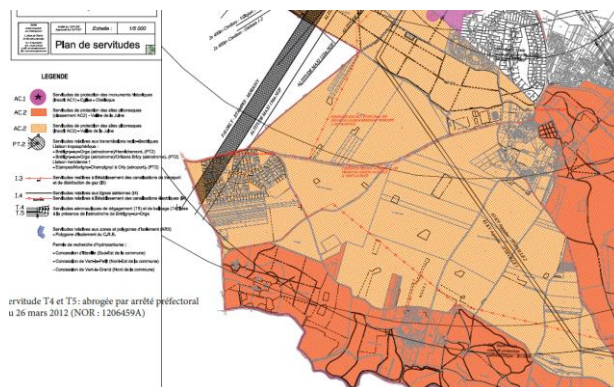
Page 52 – Les zones UH1 de l'Orme de la Prévôté et du Petit-Saint-Vrain, la zone UH du lotissement du « Domaine de Saint-Vrain » et la zone UH2 du lotissement du « Petit- Château » se trouvent dans la zone de servitudes de protection des sites pittoresques (inscrit AC2) – Vallée de la Juine

N'y a-t-il pas des contraintes qui feraient que chacune de ces zones devrait avoir un zonage spécifique et une réglementation en rapport ?

Plan page 52 – zone urbaine UH



Annexe - Plan de servitudes



Réponse :

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.

En revanche, le secteur classé en site inscrit dispose d'une réglementation spécifique cohérente avec son classement, en limitant les possibilités de constructions.

Commentaire commissaire enquêteur : en page 26 est également mentionné ce rappel à la zone de servitude associée à la protection des monuments historiques, avec la nécessité d'obtenir une autorisation préalable des autorités compétentes.

L'implantation des constructions par rapport à la voie

Page 56 – Rectifier le 1^{er} paragraphe : « Les constructions doivent être **implantés** » par « Les constructions doivent être **implantées** ».

Réponse :

La correction sera apportée.

L'implantation des constructions sur un même terrain

Page 49 – Le schéma présenté est identique au schéma de la page précédente alors que l'objet de ce paragraphe est de présenter l'implantation de deux constructions sur une même unité foncière. Il doit être rectifié pour s'appliquer au présent paragraphe.

Réponse :

La correction sera apportée.

Traitement environnemental et paysager

Page 51 - « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de **2 à 4 mètres**.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : idem page 64.

L'implantation des constructions sur un même terrain

Page 59 – Le schéma présenté est identique au schéma de la page précédente alors que l'objet de ce paragraphe est de présenter l'implantation de deux constructions sur une même unité foncière. Il doit être rectifié pour s'appliquer au présent paragraphe.

Réponse :

La correction sera apportée.

Traitement environnemental et paysager...

Page 61 – « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de **2 à 4 mètres**.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : idem page 64.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Page 67 – « Les constructions **doivent être implanté** en retrait des limites de fond de terrain ». A rectifier par « Les constructions doivent être **implantées** en retrait des limites de fond de terrain ».

Réponse :

La correction sera apportée.

Traitement environnemental et paysager...

Page 71 – « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de 2 à 4 mètres.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : idem page 64.

Traitement environnemental et paysager...

Page 78 – « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de 2 à 4 mètres.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : idem page 64.

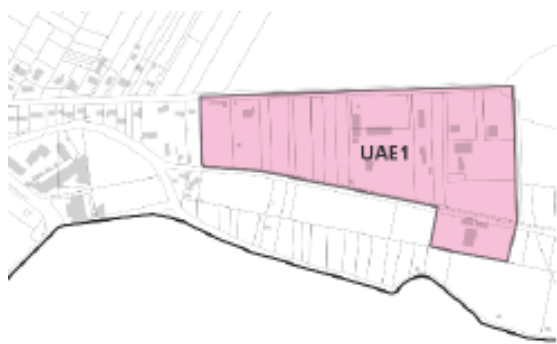
Zone urbaine UAE - Présentation

Page 79 – Une partie de la zone UAE1 de la zone d'activité de l'Avenue de Mortemart se trouve dans la zone de servitudes relatives aux zones et polygones d'Isolement (AR3) – Polygone d'Isolement du P.R.B.

N'y a-t-il pas des contraintes qui feraient que cette zone devrait avoir un zonage spécifique et une réglementation en rapport ?

Réponse :

Un certain nombre de dispositions de sécurité s'appliquent de fait sur les terrains concernés par cette servitude, elles n'ont pas à être reportées dans le dispositif réglementaire du PLU.



L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Page 83 – « Les constructions **doivent être implanté** en retrait des limites de fond de terrain ». A rectifier par « Les constructions doivent être **implantées** en retrait des limites de fond de terrain ».

Réponse :

La correction sera apportée.

Traitement environnemental et paysager...

Page 87 – « Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. »

Il est plutôt conseillé de laisser une distance de **3 à 5m pour les arbres de petit ou moyen développement** (robinier, charme, mûrier, arbre de Judée) et **de 7 à 10m pour les plus imposants** (tilleul, chêne, hêtre, érable) et les grands conifères (cèdres et pins notamment).

Je préconise de porter la distance autour du tronc par arbre moyen à grand développement, de 2 à 4 mètres.

Réponse :

Cet ajustement sera intégré au règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : idem page 64.

Volumétrie et implantation des constructions

Page 101 – Rectifier les 2 phrases du 1^{er} paragraphe : « Les constructions doivent être **implantés** » par « Les constructions doivent être **implantées** ».

Réponse :

La correction sera apportée.

Zone naturelle NP - La hauteur des constructions

Page 103 – A l'exception du Château, il n'y a pas de raison pour que les hauteurs des constructions atteignent 12 mètres alors que sur les autres zones naturelles cette hauteur est limitée à 8 mètres.

Il convient de ramener cette hauteur à 8 mètres.

Réponse :

Le dispositif réglementaire de la zone NP n'a pas vocation à évoluer dans le cadre de la présente révision. Ce dispositif sera repris dans le cadre d'une procédure ad-hoc visant à encadrer le développement du projet du parc.

Commentaire commissaire enquêteur : sur le projet d'ouverture du parc, le lecteur pourra également se référer à la page 36.

Définitions

Pages 106 et 113 – Acrotère - Un ou plusieurs petits schémas reprenant les définitions de la hauteur à l'égout, de la façade et de la hauteur de l'acrotère, apporteraient un complément indispensable à la compréhension de la définition de l'acrotère.

Réponse :

Ces définitions pourront être complétés par des schémas.

Alignement par rapport aux voies

Page 106 - L'objectif de la loi Toubon est de garantir aux citoyens un « droit au français » dans leur vie quotidienne, au travail, dans l'accès aux savoirs et à la culture ou dans leurs relations avec les institutions. Il convient donc de remplacer le terme « **bow-window** » par son équivalent en français et éventuellement, compléter ce nom par sa signification.

Réponse :

Le terme pourra être remplacé par « Fenêtre en encorbellement ».

Lucarne

Page 116 – Il conviendrait de rajouter dans les illustrations, le outeau ou houteau qui une autre forme de lucarne et est présent à Saint-Vrain, notamment :

Rue de la libération



Sur les 66 pavillons du lotissement des Castors



Rue Bazile



Réponse :

Les illustrations pourront être complétées en ce sens.

Annexes

Pages 121, 122, 123, 124, 125, 127 - Palette de couleur communale – La nomenclature des couleurs est illisible. Il convient de revoir ces annexes ou mettre en référence (en précisant à date), le lien d'accès au site du Parc Naturel Régional du Gâtinais français sur lequel cette information est disponible.

Remarque concernant les toitures – page 127. Seule est indiquée la tonalité des tuiles alors que de nombreuses maisons du cœur de Saint-Vrain ont une couverture en ardoises.

Réponse :

Un lien vers le site du Parc Naturel Régional sera ajouté au règlement. Les tonalités des ardoises seront ajoutées.

Annexes au Règlement

Les annexes ne sont pas normées alors que leur nombre est conséquent et leur nom diffère selon les sources consultées. De ce fait, il n'est pas aisé de faire le rapprochement entre la référence se trouvant sur le règlement et le document lui-même.

Pour faciliter la lecture de l'annexe en référence, il serait souhaitable de remplacer « confer annexe » par la référence exacte ou par une classification numérique.

Exemple :

- Page 19 du PLU révisé approuvé – Règlement, 3^{ème} alinéa : Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports Terrestres, le texte fait référence à « **L'arrêté préfectoral du 20 mai 2003** (cf. annexes du P.L.U.).
 - Sur le site de la commune pour la révision du PLU, <http://www.saint-vrain91.fr/fr/information/114936/revision-plu> :
 - Au chapitre Consultation des personnes publiques, dans « Liste des pièces », ce document se nomme « **Arrêté préfectoral du 20 mai 2003 : Réseau routier** »

Consultation des personnes publiques

- [Avis CD91](#)
- [Avis DDT](#)
 - [Are St Vrain](#)
 - [Fiche 17](#)
 - [Localisation](#)
 - [Tableau de bord](#)
- [Avis GRDF](#)
 - [Avis](#)
 - [Fiche d'aide](#)
 - [PLU St Vrain](#)
 - [Tableau synthese distances SUP](#)
- [Avis MRAE](#)
 - [Mémoire en réponse de l'avis de la MRAE](#)
- [Avis RTE](#)
 - [2014 Recommandations](#)
 - [Fiche 14 GPU](#)
 - [Informations sur les données SIG RTE](#)
 - [Note d'informations Servitude 14](#)
 - [Plaquette Prévenir Construire 2018](#)
 - [Plaquette RD DRIEE RTE](#)
 - [St Vrain 91 PA - réponse RTE](#)
 - [Téléchargement des données SIG RTE](#)
- [Avis SIARJA](#)
- [CDPENAF](#)
- [Avis Chambre d'agriculture Région IDF](#)

Liste des pièces

[Suivi de la consultation des personnes publiques associées](#)

3) Annexes informatives

- [Arrêté préfectoral du 28 février 2005 : Réseau routier départemental](#)
- [Arrêté préfectoral du 20 mai 2003 : Réseau routier](#)

- *Au chapitre « Projet PLU arrêté », au paragraphe 7.3, Annexes informatives, ce document se nomme « **Arrêté RN 109 2003** » sachant que lorsqu'il est téléchargé, il se nomme « **btfqmbbisuo899l.pdf** »*

7.3 Annexes informatives

- [6.1.k convention PUP St Vrain](#)
- [6.1.m délibération 2012 579 034 instauration du DPU renforcé](#)
- [6.1.n plan de DPU](#)
- [6.1.o délibération approbation ZAC Bois de Mme Hue](#)
- [6.1.p plan de ZAC](#)
- [6.3.c arrêté plomb](#)
- [6.3.d carte AODE Essonne 1er septembre 2015](#)
- [6.3.e liste des chemins ruraux et vicinaux](#)
- [6.3 délibération n° 2024 579 30 instauration permis de démolir](#)
- [Arrêté RD 2005 DDE SEPT 085](#)
- [Arrêté RN 109 2003](#)
- [Arrêté SNCF 108 2003](#)
- [Carto 91579](#)
- [Carto gaz 91579](#)
- [ZNIEFF BRATEAU](#)
- [ZNIEFF FORET REGIONALE](#)
- [ZNIEFF Vallée de la Juine](#)
- [ZNIEFF Bois de la Feularde](#)

Réponse :

Ces ajustements seront intégrés pour le dossier approbation.

Réponse :

Voir les réponses apportées dans le corps des remarques posées par Monsieur Bernard Gabillaud.

V.2. Observations formulées par le commissaire enquêteur

Les remarques du commissaire enquêteur comportent 19 rubriques, elles-mêmes regroupées en 4 thématiques principales :

1. Environnement
2. OAP
3. Règlement
4. Risques

En découlent 41 questions.

V.2.1. Environnement

Plantation d'arbres

Dans le sous-dossier 2.2 – Justification des choix retenus, le plan de zonage et le règlement ont été élaborés pour être en phase avec les orientations et objectifs du PADD. En matière de plantation d'arbres, il est exigé « 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m² » en zone UV, cœur de village et hameaux (cf. page 72).

En revanche, cette mesure n'apparaît pas dans les autres zones UH, UP, UE, UAE, UA et N. Pour quelle(s) raison(s) ?

Réponse :

Cette disposition apparaît bien en UH (p.61 du règlement), en UP (P.71 du règlement), en UE (p.78 du règlement), en zone UAE (p.87). La zone UA n'existe pas, il doit être fait référence à la zone A. Il n'apparaissait pas pertinent d'imposer des obligations de plantation en zone naturelle (N), qui peuvent recouvrir une diversité de typologies d'espaces (prairies, zones humides, etc.), idem pour la zone A qui recouvre des espaces de culture. Les justifications seront complétées sur ces points.

Commentaire commissaire enquêteur : il conviendra donc d'harmoniser le sous-dossier 2.2 – Justification des choix retenus avec le dossier 5 – règlement écrit.

Espaces boisés classés (EBC)

En page 89 du sous-dossier 2.2 – Justification des choix retenus, dans la partie « 1. Espaces boisés classés », une ambiguïté est à lever dans les 3 derniers paragraphes entre :

- Les « EBC existants dans le PLU actuel ont été *pour la plupart* maintenus dans le cadre de la révision du PLU » ;
- Et : « par rapport au PLU actuel, *l'ensemble* des EBC ont été maintenus ».

Réponse :

L'ensemble des EBC ont été maintenus. Cette formulation sera corrigée.

Gestion des eaux pluviales et usées / assainissement et eau potable

Gestion des eaux pluviales et usées

La commune de SAINT-VRAIN est couverte par deux stations de traitement des eaux pluviales (STEP) et des eaux usées qui sont situées à MAROLLES (délégation Suez) et LARDY (délégation Véolia).

A ce jour, le fonctionnement de ces installations et les réseaux existants ne permettent pas d'amortir totalement les débordements qui se produisent par temps de pluie. Le dernier paragraphe de la page 168 (« assainissement ») du sous-dossier 2.1 présente des incohérences dans ce sens.

Réponse :

Ces incohérences seront corrigées.

Ces débordements, qui entraînent des déversements de polluants dans l'environnement, risquent de s'accroître avec les aléas climatiques, déjà en cours (cf. les récentes inondations de l'automne 2024 avec la tempête Kirk, notamment dans l'Essonne) et amenés à suivre une courbe exponentielle. En outre, l'augmentation de la population, même si elle se veut limitée dans les objectifs du PADD, ne pourra que faire empirer la non-conformité des stations – et, par conséquent, entrer en conflit avec l'exécution des différentes OAP.

En effet, aujourd'hui les deux stations ne sont pas totalement opérationnelles (« situation insatisfaisante » - page 170 du sous-dossier 2.1, dernier paragraphe) :

- Par *temps sec*, elles sont déclarées conformes pour uniquement 4 facteurs (DB05 - microorganismes, DCO – quantité d'oxygène utile pour dépolluer l'eau, NGL – azote organique et PT - phosphore) ;
- Par *temps de pluie*, les résultats des conformités ne sont pas précisés : cf. pages 171 et 172 du sous-dossier 2.2 ;
- Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIA) de MAROLLES-SAINT-VRAIN reconnaît que pour la station placée sous sa responsabilité : « le diagnostic qui sera issu des analyses permettra la réalisation des travaux nécessaires (...) puis le retour en conformité de la station » (page 170 du sous-dossier 2.2). De même, en page 6 du sous-dossier 6.2 – Notice sanitaire et traitement des déchets, il est mentionné que « la station connaît actuellement une non-conformité en performance (...) qui vient de la présence d'eaux claires parasites dans les réseaux ».

Réponse :

Concernant le réseau de collecte de Marolles, effectivement il est jugé non conforme car le déversoir le système de collecte, situé sur le périmètre du CDEA, était à instrumenter. Après l'instrumentation, les données mesurées n'étaient pas suffisamment fiables, ces problématiques ont été résolues aujourd'hui. Nos derniers échanges avec la DDT91 en septembre a permis d'acter que le réseau de collecte est évalué conforme en 2023 en temps sec et non-conforme en temps de pluie (réseau unitaire coté CDEA). Le système de traitement de Marolles Saint-Vrain est jugé conforme en équipement et en performance depuis 2018.

Dans le cadre du SDA de Marolles, il a été identifié des travaux visant à réduire 1 374 m³ Eaux claires parasites permanentes (ECP) par jour et 3 000 m³/j d'ECP météorique avec la mise en séparatif des réseaux de Marolles en Hurepoix.

Le Siarce portant la compétence sur le transport et le traitement du système d'assainissement continuera à évaluer les volumes d'ECP par le suivi des points de mesures d'eaux claires parasites actuellement en place et l'ajout de mesures en continue supplémentaires en 2025 afin de résorber ces ECPP via des actions ciblées.

A noter qu'un bassin de lissage de 1000 m³ sera construit entre 2025 et 2026 afin d'améliorer le fonctionnement de la Step. Ce bassin permettra de stocker des eaux usées en entrée de traitement lors de fortes pluviométries. Ce lissage des volumes permettra d'éviter les déversements et de sécuriser la conformité sur le système de traitement.

La station de Marolles Saint Vrain est dimensionnée pour 22 000EH. Les courriers de la DDT de 2022 et 2023 donnent une taille de l'agglomération de respectivement 17 680 EH et 17 805 EH correspondant au percentile 95. Par rapport à la capacité nominale de la station de 22 000 EH, nous avons un delta de 4 195 EH, ce qui permet d'accueillir les 700 EH mentionnés.

Une étude capacitaire de la Step est également prévue à partir de 2027 afin d'évaluer les capacités de traitement futures en cohérence avec les évolutions démographiques de l'étude du SDA.

Parallèlement, l'ancienne station d'épuration de Lardy était dimensionnée pour 15 000 EH, les charges polluantes moyennes reçues historiquement sont les suivantes :

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Volume entrant (m ³ /j)	1249	1151	1385	1321	1155
Charge en DBO5 kg/j	359	309	365	304	235
Charges moyennes en EH	5983	5150	6083	5067	3917

En retraduisant les charges moyennes DBO5 entrantes à l'équivalent habitant (EH), nous avons une charge moyenne polluante à traiter de 5240 EH entre 2011 et 2015.

La nouvelle station Lardy 2 est dimensionnée pour traiter une charge de pollution de **12 680 EH** (capacité nominale), son dimensionnement a été revu et intègre les critères de performance du nouvel arrêté du 21/07/2015. Cette nouvelle station a été mise en route en 2015.

Si on regarde les charges moyennes sur les 2 dernières années, nous avons :

Année	2022	2023
Volume entrant (m ³ /j)	1 546	1 381
Charge en DBO5 kg/j	504	506
Charges moyennes en EH	8 395	8 430

Comparativement, les volumes en entrée de STEP ont évolué de 14% alors que les charges de pollution de la DBO5 de 38%. Ce point montre que ce sont des évolutions des activités du périmètre ou des raccordements. En se basant sur les données des RAD, il y a 3605 abonnés en 2015 et 3990 abonnés en 2023 soit une moyenne de 42 abonnés/a, soit 1%.

Actuellement la charge de pollution moyenne reçue par la STEP est donc de 8 430 EH.

Pour mémoire, la réglementation du 21 juillet 2015 a introduit un paramètre supplémentaire qui est la CPBO (charge de pollution brute organique), elle représente la charge de pollution maximale de la semaine la plus chargée de l'année et moyenné sur 5 ans. La CPBO est calculée selon le percentile 95 sur le paramètre de la DBO5, soit pour le système d'assainissement de Lardy, il a été évalué à 11 670 EH ; nous sommes en dessous de la capacité nominale de la station qui est de 12 680 EH sur le critère de la charge maximale annuelle reçue. A noter que le dépassement sur une année de la CPBO n'est pas un critère générant la non-conformité pour le système d'assainissement, c'est pourquoi ce critère est calculé sur les 5 années glissantes. Par ailleurs la STEP de Lardy 2 a été évaluée conforme pour l'année 2023 (conforme pour la collecte, équipement et performance). Le Siarce a également prévu une nouvelle étude du schéma directeur en 2026 pour le périmètre de Lardy.

Assainissement et eau potable

Le Schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, finalisé en 2004, a entamé une actualisation en octobre 2016 ou « actuellement », comme écrit en page 7 du sous-dossier 6.2. Finalement, quel est le calendrier véritable ?

Réponse :

Le Siarce a prévu une nouvelle étude du schéma directeur en 2026.

En page 170 du sous-dossier 2.2 et page 6 du sous-dossier 6.2, mentions sont faites « d'une suite de l'étude », sans autre précision. En page 7 de ce dernier dossier, est également signalée « la finalisation de l'étude du SDA ».

Des précisions – notamment calendaires, un point de situation et une actualisation des données seraient les bienvenus.

Réponse :

Le Siarce a prévu une nouvelle étude du schéma directeur en 2026.

De même, l'installation de 13 débitmètres en octobre 2016 devait aboutir à un diagnostic « issu des analyses » (page 7 du sous-dossier 6.2) : qu'en est-il ?

Réponse :

cf. plus haut

Ensuite, en 2020, l'Agence régionale de Santé (ARS) a évalué l'eau de la commune comme « bonne » (cf. page 175 du sous-dossier 2.1). Une actualisation serait la bienvenue pour confirmer cette qualité, comparer avec les données antérieures et dégager des perspectives favorables pour appuyer le développement des futures OAP.

Réponse :

Cette actualisation sera réalisée avec le dernier relevé du SIARCE du 23 août 2024 qui conclue à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Également, les données relatives à la consommation d'eau potable à SAINT-VRAIN sont périmées :

- Le bilan global remonte à 2014 (cf. page 173 du sous-dossier 2.1) ;
- La répartition entre les 9 plus grands consommateurs date des années 2013 à 2015 (cf. page 174 du sous-dossier 2.1).

Réponse :

Les données seront actualisées notamment avec les éléments transmis par le SIARCE, ci-dessous :

Données des consommateurs pour la commune de Saint-Vrain (données issues du rapport annuel eau potable 2022).

	2019	2020	2021	2022
Saint Vrain				
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	3 106	3 111	3 111	3 111
Nombre d'abonnés (clients)	1 135	1 135	1 197	1 244
Volume vendu (m3)	142 205	123 190	120 534	135 219

Enfin, une mise à jour est également nécessaire pour permettre en particulier de lever les réserves émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux entre Rémarde et Ecole (SIERE – qui n'est pas inclus dans les 3 syndicats dont dépend SAINT-VRAIN : cf. page 168 du sous-dossier 2.1) : « sous réserve de disposer des réseaux suffisants » (cf. page 174 du sous-dossier 2.1).

Réponse :

Cette mise à jour sera effectuée.

Paradoxalement, en page 9 du sous-dossier 6.2, il est écrit que « le SIERE assure pouvoir fournir l'approvisionnement nécessaire pour les futurs besoins ».

Ces ambiguïtés et imprécisions méritent d'être levées.

Réponse :

Le document sera précisé sur ce point.

Préservation de la rivière Juine

Des mesures spécifiques à la préservation de la rivière Juine semblent ne pas avoir été étudiées, comme indiqué :

- En page 54 du sous-dossier 2.2, dans le cadre de l'OAP environnement : « absence de mesures spécifiques pour la qualité des eaux de la Juine » ;

- En page 58 du sous-dossier 2.3, analyse des incidences de l'OAP environnement : « aucune mesure ciblée pour la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux de la Juine n'a été intégrée ».

En revanche :

- En page 154 du sous-dossier 2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, l'objectif retenu par la SAGE de la Nappe de Beauce est : « d'atteindre le bon état écologique et chimique pour la Juine d'ici 2027 ».
- Le sous-dossier 4 – OAP l'évoque :
 - En page 15, via la cartographie de synthèse de l'OAP 6 environnement (et non « cartographie de synthèse des orientations ») ;
 - En page 16, dans la rubrique « Préserver et protéger la trame bleue » - légende : « Préserver la qualité des cours d'eau (la Juine de SAINT-VRAIN) et les autres espaces en eau.

Une harmonisation est-elle envisagée ?

Réponse :

Une mise en cohérence des documents sera effectuée.

Par ailleurs, dans les Annexes – page 22 du dossier d'EP (2017) - zonages d'assainissement eaux usées / eaux pluviales, sont mentionnés les objectifs de la Directive cadre européenne pour préserver et améliorer les eaux de la Juine, avec des échéances en 2021 (atteindre le « bon état » écologique) et 2027 (obtenir un « bon état » chimique).

Qu'en est-il en 2024, sachant que le dernier bilan du SAGE Nappe de Beauce remonte à 2016 ?

Réponse :

La DRIEAT dispose de données sur la station de l'Epine qui vont jusqu'en 2018 :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/03068950-juine-a-saint-vrain-a539.html>

A noter qu'au cours de la période de 2010 à 2013, l'état chimique de la rivière est évalué à « mauvais », du fait de la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) – polluants de l'air, présents sous forme gazeuse ou particulaire, émis lors de processus de combustion.

Objectif du traitement zéro traitement phytosanitaire

En page 23 du sous-dossier 2.3 – évaluation environnementale, cet objectif viserait en particulier l'entretien des espaces verts et du cimetière.

Quelles mesures compensatoires et quels moyens seront mis en place ? Pour un résultat final similaire ?

Réponse :

Il s'agit d'une orientation du PADD qui ne peut pas réellement se traduire dans le dispositif réglementaire. Toutefois, la gestion des espaces verts se fait via des fauches manuelles et mécanique ou une absence de fauche sur certains secteurs.

Pollution nocturne et trame noire

La ville de SAINT-VRAIN est concernée par la pollution nocturne, tout particulièrement dans ses parties urbanisées, comme précisé en pages 145 et 166 (nuisances lumineuses) du sous-dossier 2.1 – Diagnostic et état initial de l’environnement.

Cette thématique n’est cependant pas mentionnée en pages 56 et 57 du sous-dossier 2.3 – Evaluation environnementale : « la trame noire n’est pas évoquée dans l’OAP ».

En revanche :

- Dans le sous-dossier 2.2 – Justification des choix retenus, la page 67 précise que « l’OAP environnement dispose d’un volet visant à la préservation et à la reconstitution de la trame noire » ;
- Dans le sous-dossier 4 – Orientations d’Aménagement et de programmation, la page 14 lui est consacrée.

Est-il prévu de compléter, aligner et harmoniser ces 4 documents ?

Réponse :

Une harmonisation des documents sera donc effectuée pour garantir la cohérence entre l’ensemble des sous-dossiers et renforcer la prise en compte de la trame noire dans l’évaluation environnementale. Cela inclura une correction des éléments dans le sous-dossier 2.3 pour mieux refléter les orientations et actions proposées dans l’OAP.

V.2.2. OAP

OAP 1 - Cœur de village et hameaux

Suggestion de la mise en place de « cabanes à livres », qui favorisent la lecture, le don, l’échange ou l’emprunt de livres.

On pourra y associer des « veilleurs » de cabanes à livres, via un appel à volontariat initié par la mairie.

Réponse :

La commune déploie effectivement l’installation de cabanes à livres. En première approche, une cabane à livres a été installée en centre-ville, une seconde à l’entrée de la piste cyclable entrant dans le bois de Cramart. L’objectif est un déploiement dans tous les quartiers. La suggestion de veilleurs de cabanes à livres est retenue par la commune qui souhaite la mettre en œuvre.

OAP 6 - Thématique environnement

En page 11 du sous-dossier 4, les verbes employés pour lister les actions à mener pour limiter l’exposition des habitants aux risques naturels sont les suivants : « privilégier », « encourager », « favoriser », « préserver ».

On pourrait leur préférer des termes plus directifs et incitatifs, moins souples et sujets à interprétation – voire contournement – pour :

- Faire respecter au mieux et gagner en efficacité ;
- Aboutir à un cahier de « charges », plutôt que de « recommandations ».

Par exemples : « mettre en place », « réduire », « limiter », « développer », « proscrire », « uniquement », « en priorité », « préférentiellement », etc.

En comparaison, en page 44 du sous-dossier 2.3, sous-objectif 2.2.2., le terme « imposer » est employé pour mettre en place des « sentiers pédestres/cyclistes » pour chaque nouveau projet d'aménagement.

Réponse :

Les termes de l'OAP seront ajustés pour les rendre plus « prescriptifs ».

OAP 5 « Entrée de ville Nord-Ouest » – questions relatives à l'évaluation environnementale

Dans le sous-dossier 3, deux questions sont notamment soulevées :

- Page 104 : « le site *ne semble pas* touché par les risques de pollution des sols ».

Cette incertitude de la présence de pollution, même résiduelle – par exemples : fosse à vidange, citerne de carburant... - mérite d'être soulevée, d'autant plus que si une extension est opérée, d'autres risques de pollution pourront s'y importer.

Réponse :

Il s'agit principalement d'une activité de stockage de matériaux de construction et de bureau. L'OAP n°5 pourrait cependant préciser que l'extension de l'activité ne devra entraîner aucune pollution des sols.

- Page 105 : « l'OAP s'étend sur des terres agricoles et prévoit l'étalement urbain sur un espace naturel pour y emplanter une extension du secteur économique productrice de nuisance ».

Cette mention du déplacement des nuisances, inscrite à deux reprises :

- Aura un impact sur le lotissement qui se trouve en face de la nouvelle parcelle, de l'autre côté de la D8 ? ;
- Entre en conflit avec les objectifs de l'OAP 5 elle-même (dont : « éloigner les nuisances produites des lotissements » - page 102), ainsi que ceux de l'OAP 6 – Environnement ?

Réponse :

La nuisance procède principalement du déchargement / Chargement de matériel. Le fait que cette activité jouxte des terrains d'habitat provoque une nuisance sonore directe sur ces logements et leurs extérieurs. Le déplacement aura pour objectif l'éloignement de la nuisance des logements actuellement impactés, et donc sa réduction. Cet éloignement vaudra également pour le lotissement situé de l'autre côté de la D8, puisque les emplacements de stockage de matériaux seront éloignés de 60 mètres des habitations les plus proches contre 30 mètres aujourd'hui.

Commentaire commissaire enquêteur : d'autres formes de nuisances prévoient dans l'OAP n°5 :

D'une part, comme évoqué en page 30 : l'incinération régulière et en plein air de déchets, notamment en bois, et des matériaux incluant du plastique et ses dérivés.

Pour mémoire, le brûlage des déchets en plein air est soumis à une réglementation stricte, visant à protéger l'environnement, la santé publique et à prévenir les risques d'incendie.

Ces règles s'appliquent à différents niveaux :

- Cadre national : le Code de l'environnement (article L541-21-1) interdit généralement le brûlage des déchets en plein air, qu'ils soient ménagers, verts, industriels, ou de tout autre type, même dans un cadre privé.
- Cadre régional : l'article 84 « élimination des déchets » du Règlement sanitaire départemental de l'Essonne précise : « le brûlage à l'air libre des ordures ménagères et de tout autre déchet est interdit ».

Pour rappel également, l'incinération en plein air de déchets, qu'ils soient secs ou gras, entraînent la diffusion de polluants atmosphériques qui présentent des risques significatifs pour la santé humaine, l'environnement et le bien-être général des communautés locales.

Pour les riverains concernés, qu'ils soient du hameau des Erables, quartier des Castors – en particulier car en premier plan – ou du lotissement « La Pépinière », en face, le long de la D8, les impacts sanitaires peuvent être conséquents, y compris à moyen terme. Les objectifs de l'OAP ne sont donc pas atteints, notamment ceux qui figurent dans le document 2.3 Evaluation environnementale.

D'autre part, comme évoqué en pages 33 et 34, le témoignage des riverains, fait mention de nuisances sonores récurrentes, autres que celles liées à la manutention de matériels (véhicules, engins, matériaux déplacés, éclats de voix...) y compris à des horaires matinaux (alentours de 07.00 du matin).

Pour mémoire, la réglementation concernant le bruit est régie par le Code de la santé publique, les arrêtés municipaux et parfois des règles spécifiques à certaines zones (zones résidentielles, commerciales, etc.).

A SAINT-VRAIN, l'arrêté municipal n°9 du 18 janvier 1999 portant réglementation contre le bruit précise notamment que, du lundi au vendredi (hors jours fériés), sont tolérées de 08.00 à 20.00 les activités pouvant occasionner du bruit.

Il conviendra d'en faire le rappel aux responsables du site industriel de façon à ce qu'ils répercutent ces consignes auprès de leurs équipes. Ce respect du règlement permettra de prendre en compte les demandes légitimes des riverains, contribuant ainsi au respect et à la courtoisie qui sont de mises entre voisins.

OAP 4 et 5 - impacts sur les activités agricoles

Deux OAP interrogent sur leurs conséquences en matière de pratiques agricoles :

- L'OAP 4 « La Justice » prévoit la création de nouveaux logements le long d'une surface agricole ;
- L'OAP 5 « Entrée de ville Nord-Ouest » envisage l'acquisition de terres agricoles pour développer le secteur d'activités industrielles, tout en se maintenant au contact direct de terres cultivées.

Ces projets de constructions nouvelles peuvent-ils entraîner des contraintes pour les agriculteurs qui exploitent directement le long de ces secteurs ? Question notamment soulevée en page 97 du sous-dossier 2.3.

Réponse :

Des distances de sécurité ont été prévues par l'arrêté du 27 décembre 2019 concernant l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité des habitations :

- Lorsque le produit contient une substance préoccupante : 20 mètres incompressibles ;

- Pour les autres produits :
 - 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon ;
 - 5 mètres pour les autres cultures.

Dans le cadre de l'OAP n°4, la présence de lotissement existant à l'ouest et au nord-ouest du site soumet déjà les espaces agricoles limitrophes à ces dispositions. Il n'y aura pas d'impact sur l'utilisation des produits phytosanitaires sur ce secteur.

L'OAP n°5 développe de l'activité économique, mais principalement sous la forme d'espace de stockage, ce qui ne constitue pas un lieu accueillant des travailleurs présents de façon régulière à proximité des traitements, et ne génère donc pas à ce titre de bande de distance de sécurité supplémentaire par rapport à l'existant.

Pour mémoire, l'usage de traitements phytopharmaceutiques (qui appartiennent à la famille des pesticides) à proximité des habitations est réglementé, notamment par des distances de sécurité (cf. arrêté du 27 décembre 2019 – mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques - PPP).

Les OAP 4 et 5 ne rentrent-elles pas également en conflit avec les objectifs de l'OAP 6 – Thématique environnement ?

Réponse :

L'OAP n°6 pourra être complétée par des orientations visant à la qualité de la réalisation de ces opérations en limite avec l'espace agricole.

Circulation routière / nuisances sonores

Cette problématique, de plus en plus prégnante pour la ville, mériterait d'être davantage explorée et développée, en appui des objectifs du PADD et des OAP.

Réponse :

Le dispositif réglementaire du PLU n'est pas l'outil le plus approprié pour traiter de la nuisance sonore de la circulation routière. Cependant il contribue à ne pas développer cette nuisance en limitant de manière importante le développement de nouveaux logements, que ce soit au sein des quartiers constitués ou dans les secteurs de projet. Le projet de déviation ne figurant pas sur les documents cadre (SDRIF-e et SCoT), il n'a pu être maintenu dans la révision du PLU.

En page 23 du sous-dossier 2.3 – évaluation environnementale, évocation du projet de déviation sur SAINT-VRAIN et ITTEVILLE, lancé par le département mais, apparemment, sans calendrier prévisible.

Le projet d'extension d'activités industrielles dans l'OAP n°5 a-t-elle fait l'objet d'une modélisation en matière d'augmentation des flux ?

Réponse :

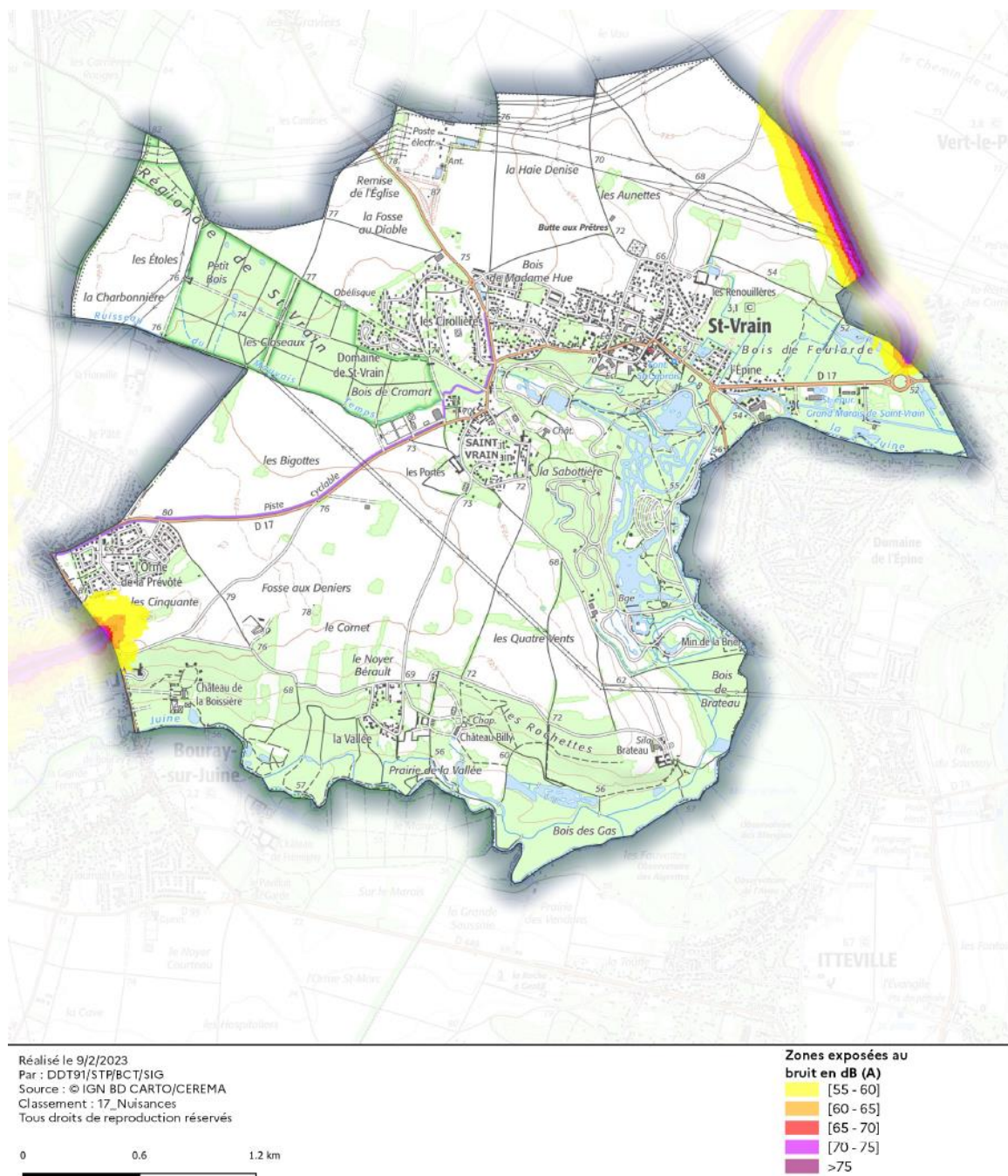
Le projet de déviation Saint-Vrain/Itteville a été définitivement abandonné par le Département de l'Essonne.

Le projet d'extension de l'OAP n°5 ne vise pas au développement de l'activité mais à la relocalisation des activités nuisantes. De fait, elle ne devrait générer d'augmentation des flux.

Une mise à jour de la carte stratégique du bruit dans l'Essonne serait la bienvenue, la dernière figurant dans le dossier datant de 2018.

Réponse :

La carte sera mise à jour dans sa version du 9 février 2023 :



Modes de circulation douce

Faisant partie de l'axe 2 du PADD – « SAINT-VRAIN, un village qui se mobilise pour l'environnement », les modes de circulation douce sont à développer, notamment à travers le sous-objectif 2.2 de la page 44 du sous-dossier 2.3.

Cet objectif est-il adapté et accessible pour les personnes âgées (qui seront de plus en plus nombreuses) ou à mobilité réduite (PMR), notamment en fonction des saisons... et se heurter ainsi à l'axe 3 : « un village de tous les âges de la vie » ?

Réponse :

La commune travaille à la confortation des circulations douces au sein du village notamment en pérennisant le sentier d'Arpajon en voie verte et en l'adaptant en accès PMR :

Il a été ainsi décidé de transformer le chemin rural n°9, dénommé le sentier d'Arpajon, en voie verte carrossable, sécurisée par son éloignement des voies automobiles, offrant ainsi un espace de circulation piétonne sécurisé et confortable pour les personnes non motorisées.

Reliant les quartiers périphériques à l'école et au centre-ville, ce nouvel aménagement permettra tant aux personnes âgées, à mobilités réduites, ou porteuses de handicaps sensoriels, qu'à l'ensemble des écoliers, d'accéder aux mobilités douces.

Ce sentier relie :

- Les quartiers périphériques au groupe scolaire, via la rue Bazile qui devient temporairement piétonne pendant les heures d'entrée et de sortie de l'établissement scolaire Daniel Galland. Il fait alors office de « pédibus » avec deux arrêts matérialisés formalisant les points de rencontre des enfants qui peuvent ainsi se rendre à pied à l'école, en toute sécurité, escortés d'adultes accompagnateurs.
- Les quartiers périphériques au centre-bourg et, donc, aux services de la mairie, aux cabinets médicaux et à la salle de spectacle.
- Le centre-bourg à la Plaine des Sports, au gymnase et à la forêt régionale situés en extrémité sud/ouest du village (et vice-versa), permettant à tous de traverser le village en toute sécurité sans avoir à utiliser de voie de circulation routière.

Cet aménagement permet de sécuriser la traversée du village d'est en ouest en évitant le fort trafic automobile et l'inconfort des trottoirs étroits et difficilement modifiables du centre-ville compte tenu de la configuration des constructions.

V.2.3. Règlement

Règlement écrit (Sous-dossier 5)

Page 24

La disposition des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est précisée pour les pans de toiture en vis-à-vis. Qu'en est-il des règles pour les toitures sans vis-à-vis ?

Réponse :

Des dispositions complémentaires sont inscrites dans le règlement p.24 pour les pans de toitures en vis-à-vis des voies et emprises publiques, car ce sont les plus visibles. Les autres dispositions s'appliquent pour les toitures qui ne sont pas en vis-à-vis de l'espace public, notamment le fait

qu'ils soient de ton uni et non réverbérant et disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et en façade.

Page 26

Sont précisées les règles d'installation de rideaux métalliques sur le devant des façades commerciales. Il conviendrait de faire mention de la vitrine et de son positionnement par rapport aux rideaux métalliques (ces derniers sont-ils devant ou derrière la vitrine ? Ou au choix ?).

Réponse :

La vitrine doit être positionnée derrière le rideau métallique pour des questions de sécurité, cette précision sera apportée dans le règlement.

Commentaire commissaire enquêteur : le positionnement d'un rideau ou d'une grille d'un commerce / magasin mériterait de pouvoir s'effectuer *devant* ou *derrière* une vitrine, suivant les effets désirés : esthétique, protection mécanique, détection d'intrusion, valeurs à protéger, etc.

L'avantage principal de positionner le rideau ou la grille derrière la vitre contribue à l'équation de la sûreté :

Temps de protection (mécanique) + Temps de détection (électronique – alarme intrusion)
> doit être supérieur au temps d'intervention (humaine - forces de l'ordre)

En clair :

- T1 : un individu malveillant brise une vitrine et déclenche alors une alarme, reliée à un élément d'intervention (propriétaire, forces de l'ordre, télésurveillance...). Averti, celui-ci se met en route vers le lieu du délit ;
- T2 : pendant ce temps, le voleur, s'il n'a pas été mis en fuite par la sirène d'alarme, s'attaque à la grille ou au rideau ; qui freine sa progression – tout en lui faisant prendre le risque de se faire appréhender ;
- T3 : le voleur peut alors décider de fuir ou, s'il maintient son projet d'effraction, pourra se faire appréhender.

Si la grille ou le rideau avaient été placés devant la vitrine, dès que le voleur a pu franchir cette barrière, il n'a plus qu'à briser la vitrine et s'emparer des valeurs. Il dispose ainsi de plus de temps pour réaliser son forfait.

Page 27

Au paragraphe relatif aux devantures, le texte qui précise les matériaux à utiliser est incomplet : « Il leur sera préféré le bois peint, la ferronnerie ou XXX ».

Réponse :

Effectivement l'image représentant les teintes à privilégier empiète sur la fin de la phrase. La mise en forme sera ajustée.

La fin de la phrase étant « ou l'aluminium laqué ».

Page 29

Mention faite des éoliennes domestiques qui ne doivent pas entraîner de nuisance pour le voisinage (idem en page 114 du sous-dossier 2.3).

Pour mémoire, au-delà d'une éventuelle dégradation visuelle, ces dispositifs peuvent avoir des incidences sur la santé humaine, notamment en matière d'impact sonore et de rayonnement.

Le règlement du futur PLU pourrait se monter davantage précis sur ce sujet, en particulier :

- Sur le niveau acoustique à ne pas dépasser ;
- Sur les procédures à adopter au préalable : déclaration en mairie, demande d'avis du voisinage – via une « attestation de présentation de projet de travaux extérieurs ».

Réponse :

En règle générale, une éolienne domestique en bon état émet un niveau sonore d'environ **45 dB**. Ce niveau est comparable à celui d'un réfrigérateur moderne ou du bruit du vent dans les arbres. À titre de comparaison, une conversation normale se situe autour de 60 dB.

Le niveau sonore sera limité dans le règlement à 30 décibels perçus au niveau de la limite séparative la plus proche entre l'installation et le lot voisin.

Une disposition en ce sens pourrait être ajoutée au PLU, accompagné d'une demande d'études acoustiques avant l'installation d'une éolienne domestique ou d'une installation afin d'évaluer l'impact potentiel sur l'environnement sonore et de mettre en œuvre des mesures d'atténuation si nécessaire.

Les procédures varient selon le type d'éolienne ou de pompe à chaleur le PLU n'a pas pour objectif de détailler l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de constructions et d'installation, qui peuvent par ailleurs évoluer dans le temps.

Dans le même ordre d'idée, qu'en est-il pour les piscines découvertes et les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...), également sources de bruits ?

Réponse :

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Ces dispositions pourront être complétées en y incluant les dispositifs associés.

R5 – pages 31 à 36 et pages 96 à 98 du sous-dossier 2.2

Les dispositions applicables en matière de règles de stationnement ne font pas mention de places PMR (Personnes à mobilité réduite). De même dans le sous-dossier 2.3.G. Stationnement, aux pages 96 à 98.

Pour mémoire, se référer notamment à l'article 3 (dispositions relatives au stationnement automobile des personnes handicapées) de l'arrêté du 1^{er} août 2006.

Réponse :

Ces dispositions relèvent du Code de la construction et de l'habitation et non du Code de l'urbanisme, elles n'ont pas à figurer au sein du dispositif réglementaire du PLU. Un rappel des dispositions sera fait dans le dispositif réglementaire.

Pages 49 et suivantes

Les dispositions spécifiques qui s'appliquent à chaque zone (UV, UH, UP, UAE, N...) s'imposent à toutes les constructions privatives (à l'exception des annexes). En revanche, celles à destination d'équipement public et de service public n'en ont aucune. Quelles en sont les raisons ?

Réponse :

Le dispositif réglementaire met en œuvre un certain nombre de dispositions pour favoriser l'implantation et l'évolution des équipements publics conformément aux dispositions du PADD :

- Une zone UE qui correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisirs et des équipements d'intérêt général.
- Les équipements publics sont par ailleurs autorisés en toutes zones.
- Des dispositions particulières concernant les équipements en toutes zones
- Des emplacements réservés pour l'extensions d'équipements existant ou pour favoriser leur accessibilité (stationnement, voie douce).

Page 95

En zone agricole A, les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Est-il prévu une politique de remplacement ?

Réponse :

En page 21 du règlement est précisé en toute zones qu'en cas d'abattage d'arbre existant à la date d'approbation du règlement, chaque arbre existant ***doit être compensé au minimum par deux arbres de même développement.***

Page 107

Mention faite de parkings enterrés ou semi-enterrés d'une hauteur de moins de 1,5 m. Est-ce la bonne mesure ?

Réponse :

Il s'agit de ne pas comptabiliser dans l'emprise au sol les débords de parking enterrés si leur hauteur est inférieure à 1,5 mètres. De fait cette disposition ne trouvera que rarement d'application sur la commune de Saint-Vrain ou les projets de collectifs avec parking enterrés sont rares. Par ailleurs cela ne dispense pas l'application des autres dispositions du règlement, notamment en ce qui concerne les obligations minimales de pleine terre. Un schéma sera ajouté au lexique pour préciser cette définition.

Pages 117 et 120

La liste des ouvertures qui constituent des vues directes et indirectes est différente entre ces deux pages. Une harmonisation est-elle envisageable ?

Réponse :

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

Lavage de véhicule à domicile

En page 125 du sous-dossier 2.3 – évaluation environnementale, l'usage de dispositifs de récupération des eaux pluviales est fortement encouragé, notamment pour le « lavage des voitures ». Pour mémoire :

- L'article 7 du décret 2003-462 interdit cette pratique dans un espace privatif, avec l'encours d'une amende de 450 € ;
- L'article 99-3 du règlement sanitaire départemental proscriit de le faire devant chez soi ou dans la rue ;
- L'article 216-6 du Code de l'environnement le stipule également.

Il serait utile de modifier ce texte et de préciser / rappeler ces dispositions dans le règlement.

Réponse :

Ces dispositions pourront être rappelées.

Classement sonore et isolation acoustique

La ville de SAINT-VRAIN est concernée par deux arrêtés :

1. L'arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental – mention en page 4 de SAINT-VRAIN.

En page 2, l'article 4 – isolement acoustique minimum, fixe les règles à adopter suivant les différentes catégories de bâtiments et d'établissements.

Ces précisions et « obligations » (cf. page 3) figurent-elles dans le règlement du futur PLU ?

A noter que les 3 annexes de cet arrêté n'ont pu être consultées car manquantes.

2. L'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire – mention en page 6 de SAINT-VRAIN.

En page 7, l'article 4 fixe les règles à adopter suivant les différentes catégories de bâtiments et d'établissements.

Ces précisions figurent-elles dans le règlement du futur PLU ?

Réponse :

Ce rappel figure en p.19 du règlement. Il pourra cependant être complété avec les précisions ci-dessus.

V.2.4. Risques

Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Le département de l'Essonne comporte environ 320 établissements soumis à autorisation ou à enregistrement. Par exemple, SAINT-VRAIN se situe à proximité de 4 établissements industriels basés à VERT-LE-PETIT (environ 8 km), dont les structures entrent notamment dans la catégorie des installations classées pour l'environnement (ICPE). Il s'agit :

- Du Centre d'étude du Bouchet de la Direction Générale pour l'Armement (DGA) ;
- De la société PMC ISOCHEM (fabrication de produits chimiques) ;
- De la société ARIANEGROUP (activités liées à l'aéronautique - anciennement SAFRAN-HERAKLES) ;
- De la société STRUCTIL (fabrication de matériaux composites) – qui a fait l'objet d'une enquête publique en 2021.

Les activités de ces entreprises peuvent occasionner des risques – en particulier de types thermique, toxique, bactériologique et de surpression. A ce titre, un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été établi et entre en compte dans le cadre du PLU, actuel comme futur. Deux arrêtés préfectoraux, datés de 2010 et 2014, ont prescrit l'établissement puis l'approbation du PPRT – cette dernière étant préalablement assortie d'une enquête publique. Celle-ci, finalisée le 16 avril 2014, aboutissait à un avis favorable, assorti de 2 réserves et de 4 recommandations.

Il serait utile de demander une mise à jour du PPRT, sachant que :

- Des évolutions ont eu lieu et que le dispositif de l'époque n'intégrait que deux entreprises ;
- Que le PPRT vaut servitude d'utilité publique, c'est-à-dire annexée au PLU ou à la carte communale, conformément aux articles L.151-43 et L.161-1 du Code de l'urbanisme.

Réponse :

La commune participe aux exercices de simulation mais n'est pas compétente pour demander la mise à jour du PPRT.

Préservation et protection des monuments historiques

La ville de SAINT-VRAIN bénéficie de deux réalisations, inscrites sur l'inventaire des monuments historiques : l'Obélisque et l'église Saint-Caprais. Elles entrent dans le PLU dans la mesure où s'impose une délimitation de la servitude de protection des sites pittoresques, culturels et historiques (cf. arrêté du 25 octobre 1974 et tableau des servitudes, en annexes).

Par ailleurs, leur préservation mérite d'être complétée par des mesures de protection, notamment via la vidéosurveillance – interne (cas de l'église) et / ou assurée depuis la voie publique. Les mesures prises dans le cadre de la trame noire imposeront l'usage d'un matériel adapté, comme la capacité infrarouge.

Réponse :

La commune est attentive à la protection de ses monuments classés. Cependant ces dispositions complémentaires ne peuvent pas être traduites dans le cadre d'un plan local d'urbanisme.

Risque inondation

En 2018, le Plan Climat Air Energie Territorial du Val d'Essonne (PCAET – depuis décembre 2020 intégré au sein du Schéma de cohérence territoriale - SCOT) estime que « SAINT-VRAIN n'est que peu concerné par la vulnérabilité aux inondations » (page 182 du sous-dossier 2.1). Cette affirmation est à nuancer :

- D'une part, le SCOT-PCAET a été révisé en 2024, faisant l'objet d'une enquête publique du 15 juin au 28 août 2024 et dont la validation ne serait pas encore établie (cf. page 145 du sous-dossier 2.3 – évaluation environnementale) ;
- D'autre part, la problématique des inondations / évacuation des eaux de pluie non assurée est récurrente dans la commune, en particulier dans les secteurs de l'avenue de Mortemart (inondations par débordement de la Juine) et de la rue Saint-Caprais (cf. Annexes – pages 15 et 41 du dossier d'EP 2017 des zonages d'assainissement eaux usées / eaux pluviales) ;
- Par ailleurs, les aléas climatiques ayant tendance à augmenter en fréquence et en intensité, de nouvelles mesures d'anticipation aux risques et nuisances liés aux inondations sont à prévoir.

En matière de dispositions établies pour y faire face, aucun arrêté municipal n'existe. Sur le plan départemental, le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Essonne, approuvé le 18 juin 2012, n'intègre pas la commune. Pour mémoire, le PPRI est élaboré par les services de l'Etat, sous l'autorité du préfet de département, qui l'approuve après consultation des communes et une enquête publique.

En revanche, un Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) a été approuvé pour le bassin de Seine-Normandie et intègre SAINT-VRAIN sur la période entre 2022 et 2027, via une stratégie de niveau intercommunal.

Dans le sous-dossier 2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, deux recommandations figurent :

- En page 156 : « des études pour préciser la nature du risque inondation seraient les bienvenues » ;
- En page 157 : « le PLU de la commune de SAINT-VRAIN doit être compatible avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales du document » ... Affirmation qui entre en contradiction avec celle de la page 144 du sous-dossier 2.3 - PGRI : « la révision du PLU de SAINT-VRAIN n'est pas concernée ».

Dans le sous-dossier 2.2 – Justification des choix retenus, la page 67 précise « que les risques d'inondation sont rappelés dans le règlement, en lien avec le PPRI ». Or, rien de tel n'apparaît dans le sous-dossier 5 – Règlement écrit.

Quelles mesures sont prévues pour faire face à la tendance à l'augmentation exponentielle au risque d'inondations ?

Réponse :

Les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées dans le cadre de la présente révision afin de favoriser l'infiltration à la parcelle et la récupération des eaux de pluies, conformément aux orientations du SDAGE.

Au sein des secteurs résidentiel existant, le PLU révisé vise à mieux protéger les espaces permettant l'infiltration et la gestion des eaux, notamment les jardins des maisons individuelles, en imposant des superficies de pleine terre par terrain importantes (jusqu'à 50%). Par ailleurs, des obligations minimales de pleine terre sont imposés dans chaque zone urbaine, y compris au

sein des secteurs plus dense comme le cœur de village (30%) et au sein des zones dédiées à l'activité économique et aux équipements (15%).

Les espaces boisés ou plantés, ainsi que les haies et resserres en milieu agricole font l'objet d'une protection particulière via la mise en place d'espaces boisés classés.

Les clôtures doivent être perméables notamment pour favoriser l'écoulement des eaux comme indiqué dans l'OAP environnement.

Est-il prévu de compléter le dossier règlement, en particulier sur cette thématique ?

Réponse :

Au regard du risque très mesuré d'inondation à Saint-Vrain, il n'est pas prévu de compléter particulièrement le dispositif réglementaire sur cette thématique. Les agents de la Ville veillent au bon fonctionnement des dispositifs de gestion et d'écoulement des eaux de pluies en coordination active avec les équipes du SIARCE.

VI. CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte.

Les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir :

- Du dossier d'enquête ;
- Des informations complémentaires données par les représentants de la mairie ;
- Des visites détaillées de la commune ;
- De l'avis des PPA qui ont été consultées et qui ont répondu ;
- Des réponses fournies par la Collectivité après l'enquête.

Conclusions et avis motivé font l'objet d'un document spécifique.

Fait à SAINT-VRAIN, le 30 décembre 2024

Le commissaire enquêteur,
Brice DEVRIERE

Original signé