

**MAIRIE
ORGERUS
(78910)**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL D'ORGERUS**

21 septembre 2018

N° 2018/26

DATE DE CONVOCATION	
14/09/2018	
DATE D'AFFICHAGE	
14/09/2018	
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	18
PRÉSENTS	16
VOTANTS	18

L'an deux mille dix-huit et le vingt et un septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi, en Mairie, sous la présidence de Monsieur VERPLAETSE Jean-Michel, maire.

Présents :

Monsieur VERPLAETSE Jean-Michel
Monsieur DANGER Jacques, Madame CHIRADE Christine
Mesdames BACOU Maria-José, DE BARBEYRAC Evangelia, EBELIN Claude, FONTAINE Laure , MAINA Françoise, QUINTIN Blanche
Messieurs AMBLOT Gérard, ARTEL Dominique, BARROSO Horacio, COTTEREAU Yves, GOBERT Gilles, LAMAS Franck, MURET Claude

Absents :

Madame PELLE Evelyne a donné procuration à Monsieur DANGER Jacques
Monsieur DAMBRINE Jean-Luc a donné procuration à Madame MAINA Françoise

Madame CHIRADE Christine a été nommée secrétaire de séance

Objet : Approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 relatif aux attributions du Conseil Municipal,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21,

VU la délibération n° 2014-30 du 26 juin 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation du public,

VU les séances du Conseil Municipal en dates du 24 mars 2016 et du 30 juin 2017 au cours desquelles le Conseil a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

VU la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 18 août 2016 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale pour la révision du PLU d'Orgerus,

VU la délibération n°2017-46 du 07 novembre 2017 tirant le bilan de la concertation du public et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU les différents avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté et joints au dossier soumis à enquête publique,

VU la décision n° E18000001/78 en date du 08 janvier 2018 de Madame la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Madame Catherine MARETTE, en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté n° 2018-09 du Maire de la commune d'Orgerus en date du 5 février 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme et en fixant les modalités,

VU le déroulement de l'enquête publique du 2 mars 2018 au 3 avril 2018 inclus,

VU le rapport et les conclusions motivées de Madame le Commissaire d'Enquêteur remis en mai 2018, sur le fondement desquels elle a émis un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme assorti de deux réserves relatives à la trame verte et aux zones humides,

VU la note explicative de synthèse de la délibération annexée à la présente,

CONSIDERANT qu'il convient d'apporter des modifications au dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté lors du Conseil Municipal du 07 novembre 2017, pour tenir compte :

- des avis émis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par les personnes publiques et organismes associés à sa révision, joints au dossier de l'enquête publique,
- des observations du public exprimées pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 mars 2018 au 03 avril 2018 inclus,
- du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Ces modifications sont détaillées dans la note explicative annexée à la présente.

CONSIDERANT que ces modifications, qui visent à mieux adapter les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux attentes des personnes publiques associées et aux demandes des habitants qui se sont exprimés au cours de l'enquête publique, n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme en vue de son approbation,

CONSIDERANT, que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié est prêt à être approuvé,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité absolue (17 pour, 1 abstention) **décide** :

- **D'approuver** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgerus, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **Précise** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. En outre, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- **Dit** que le dossier du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public en mairie et consultable sur le site internet de la commune.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et de transmission prévues par les textes de Loi en vigueur. Elle pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans les deux mois de la dernière en date de ces deux formalités.

Pour extrait conforme, rendu exécutoire,

Le Maire,

Jean-Michel VERPLAETSE



COMMUNE D'ORGERUS

Prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme 2024.23

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2018 ;

CONSIDÉRANT QUE la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de :

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

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a globalement pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique.

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgerus est prescrite ;

Article 2 : Le projet de modification porte sur :

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

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique ;

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le Maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie d'Orgerus pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Orgerus, le 19 mars 2024,



Le Maire

Jean-Michel VERPLAETSE



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification n°1
du plan local d'urbanisme d'Orgerus (78)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-097
du 27/11/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 27 novembre 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) d'Orgerus approuvé le 21 septembre 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 27 septembre 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU d'Orgerus, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Orgerus, qui consistent à renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel ;

Considérant que la modification n°1 du PLU consiste principalement à :

- renforcer les dispositions générales du PLU relatives à la protection des arbres existants sur l'ensemble des zones U et des cœurs d'îlots arborés situés en zones UG et A ;
- modifier les règles applicables à l'aspect extérieur des constructions ;
- ajouter deux mares protégées en zone UG ;
- interdire la construction de bureaux et d'entrepôts en zone Ula ;

Considérant que le projet de modification n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation, qu'il ne permet pas d'augmenter l'emprise au sol des constructions dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et qu'il ne prévoit pas le déclassement d'espaces boisés classés ni d'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;

Considérant que les évolutions prévues n'entraînent pas d'imperméabilisation ni d'artificialisation des sols, qu'elles ne visent pas à créer des logements dans des zones exposées à des risques et nuisances et que, selon le dossier, elles n'auront pas de conséquences négatives sur la gestion des eaux pluviales ;

Considérant au contraire que, pour atteindre l'objectif de protection patrimoniale et naturelle, les évolutions prévues conduisent à protéger les serres du château des Ifs, à augmenter la part de pleine terre, à dés-imperméabiliser des places de stationnement et à mettre en œuvre des clôtures perméables en cœur d'îlots ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Orgerus n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Orgerus telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 27 septembre 2024 **ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 27/11/2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmit'.

Philippe SCHMIT

MAIRIE
ORGERUS
(78910)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL D'ORGERUS

19 Décembre 2024

N° 2024/55

DATE DE CONVOCATION	
13/12/2024	
DATE D’AFFICHAGE	
13/12/2024	
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	14
PRÉSENTS	9
VOTANTS	12
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 20/12/2024	

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à vingt heures trente minutes le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur VERPLAETSE Jean-Michel, Maire.

Présents :

Mesdames CORNILLON Christelle, LE CADRE TOUZEAU Angélique, PELLE Evelyne
Messieurs ARTEL Dominique, BARROSO Horacio, DEVIENNE Baptiste, KERN
Pascal, MURET Claude

Absents :

Mme BACOU Maria José, a donné pouvoir à M. VERPLAETSE Jean-Michel
Mme CHIRADE Christine, a donné pouvoir à Mme CORNILLON Christelle
M. DA CUNHA Manuel a donné pouvoir à M. ARTEL Dominique

Mme DE BARBEYRAC Evangelia
Mme FONTAINE Laure

Madame CORNILLON Christelle a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

Vu l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 à L153-60, R151-1 à R153-22,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté du Maire n° 2024.23 en date du 19 mars 2024 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour la modification n°1 du PLU,

Vu la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 27 novembre 2024, de dispenser la modification n°1 du PLU d'évaluation environnementale,

Vu les articles R.104-33 à R104-37 du Code l'urbanisme,

Considérant la proposition de la MRAE d'Ile de France de dispenser la modification n°1 du PLU, d'évaluation environnementale,

Considérant qu'il convient de confirmer la proposition de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relative à la dispense d'évaluation environnementale pour la modification n°1 du PLU conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

Après la présentation du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECIDE** de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°1 du PLU,
- **DIT** qu'en application des articles R.143-15 et R.153-20 du Code de l'urbanisme, la délibération :
 - sera affichée pendant un mois en Mairie ;
 - sera publiée au recueil des actes administratifs.
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Orgerus, le 20 décembre 2024



Le Maire

Jean-Michel VERPLAETSE

MAIRIE
ORGERUS
(78910)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL D'ORGERUS

03 Avril 2025

N° 2025/07

DATE DE CONVOCATION	27 mars 2025
DATE D’AFFICHAGE	27 mars 2025
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	14
PRÉSENTS	12
VOTANTS	13
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture	

L'an deux mille vingt-cinq, le trois avril à vingt heures trente minutes le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur VERPLAETSE Jean-Michel, Maire.

Présents :
Mesdames CORNILLON Christelle, DE BARBEYRAC Evangelia, PELLE Evelyne, BACOU Maria José, FONTAINE Laure, CHIRADE Christine
Messieurs ARTEL Dominique, BARROSO Horacio, DEVIENNE Baptiste, MURET Claude, DA CUNHA Manuel

Absents :

LE CADRE TOUZEAU Angélique a donné pouvoir à Mme CORNILLON Christelle
M. KERN Pascal

Madame CHIRADE Christine a été nommée secrétaire de séance.

Objet : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORGERUS

Contexte

Pour rappel, la modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée pour répondre aux objectifs suivants :

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et R123-1 et suivants ;

Vu les documents supracommunaux, et notamment le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-e) adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024 ;

Vu la délibération du 21 septembre 2018, de la commune d'Orgerus approuvant le Plan Local de l'Urbanisme de la commune,

Vu la décision délibérée du 27 novembre 2024, de dispense d'évaluation environnementale transmise par la Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2024 confirmant la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale relative à la dispense d'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU ;

Vu l'arrêté n°2024.90 du 20 décembre 2024, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgerus, du 20 janvier au 21 février 2025 ;

Vu les courriers des personnes publiques associées, comportant des observations visant à ajuster à la marge le dossier de modification du PLU ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur, en date du 17 mars 2025, joints à la présente délibération ;

Vu le dossier de modification, notamment le rapport de présentation, le règlement et le zonage modifiés, et les annexes, joints à la présente délibération ;

Considérant l'avis favorable du Commissaire enquêteur, assorti de deux recommandations ;

Vu les ajustements minimes détaillés dans le tableau joint en annexe, permettant la prise en compte des avis des personnes publiques associées et des demandes d'intérêt générales issues l'enquête publique, dans le dossier annexé à la présente,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 12 voix pour et 1 abstention (Claude MURET)

- **APPROUVE** la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Orgerus telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des modalités de publicité suivantes :

- un affichage en Mairie pendant un mois,
- mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

- **DIT** que, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Orgerus approuvée est tenue à la disposition du public à la Mairie d'Orgerus, place des Halles, 78910 Orgerus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'à la Préfecture des Yvelines.

- **DIT** que le rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur sont tenus, depuis leur réception, à la disposition du public, à la Mairie d'Orgerus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la mairie d'Orgerus.

- **DIT** que conformément à l'article L.153-23 et suivant du Code de l'urbanisme, la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgerus seront exécutoires :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- après téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme ;
- après sa transmission à Monsieur le Préfet ;

- **DIT** que la présente délibération et la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Orgerus seront transmises pour information aux personnes publiques associées et consultées.

Orgerus, le 03 Avril 2025



Le Maire,
Jean-Michel VERDIAETSE

Note accompagnant la délibération d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme d'Orgerus

Présentation des ajustements apportés suite à l'enquête publique et à la consultation des Personnes Publiques Associées

Un total de 33 contributions a été formulé durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 janvier au 21 février 2025. Parmi ces contributions :

- 6 correspondent à une demande d'explications,
- 9 ont été considérées comme hors champ d'enquête,
- 14 ont été considérées comme faisant partie de l'objet de la modification,
- 2 ont exprimé leur avis favorable

Toutes ont été analysées dans le détail afin de pouvoir répondre à chacune d'elles.

En date du 21 janvier 2025, les services de l'Etat ont émis un avis favorable sur la modification du PLU, assorti d'une réserve concernant la nécessité de justifier la modification du PLU au regard des principes de densifications, et de la diversification des logements pour répondre à la pyramide des âges.

Le Commissaire enquêteur a émis, le 17 mars 2025, un avis favorable sur la procédure de modification assorti des deux recommandations suivantes :

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

La réserve de l'Etat est levée, et les avis des personnes publiques associées (PPA) sont pris en compte de la manière suivante :

Pièce ajustée suite aux avis PPA	Objet de la modification apportée suite aux avis PPA	Ajustement réglementaire
Rapport de présentation	Préfecture des Yvelines (Etat) justifier la modification du PLU par rapport aux orientations du SDRIF-e récemment approuvé, Pour démontrer que le PLU rend possible la densification des espaces d'habitat existants, - Pour annoncer de nouvelles opérations à venir, de manière maîtrisée et dans le respect des orientations du SDRIF-e 2040, - Pour justifier la production de logements par rapport au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH),	La commune démontre que le PLU rend possible la densification des espaces d'habitat existants, en compatibilité du SDRIF-e dont l'échéance est 2040. De nouvelles opérations sont à venir, de manière maîtrisée et dans le respect des orientations du SDRIF-e. La commune renforce ainsi les justifications dans le rapport de présentation afin de démontrer le nombre de logements réalisés sur le territoire communal ces dernières années permettant à la population de passer de 2296 habitants à 2480 habitants entre 2015 et 2021 selon l'INSEE. Il s'agit aussi de justifier les logements réalisés au regard du SRHH. Elle rappelle ainsi que ces 7 dernières années, la commune a délivré en moyenne 9 permis de construire par an (soit près de 60 logements en 7 ans), et que le renouvellement de générations se réalise au fur et à mesure des mutations foncières et des projets réalisés.

Plusieurs propositions émises durant l'enquête publique permettent de préciser, d'améliorer, les dispositions réglementaires. Elles sont prises en compte par la ville, au même titre que les recommandations du Commissaire enquêteur, et donnent lieu à des ajustements qui sont indiqués dans le tableau ci-après.

Pièce ajustée suite à l'enquête publique	Objet de la modification apportée suite à l'enquête publique	Ajustement
Rapport de présentation	Intégration d'un préambule informatif pour mieux cadrer le contexte de la commune et de l'intercommunalité	Préambule Située sur le plateau de Versailles à 30 km de Versailles et à 30 km de Dreux, la commune d'Orgerus reste un territoire rural avec environ 1/3 de forêt et 2/3 d'espaces agricoles. La commune voit sa population augmenter au fil des années et compte 2550 habitants selon le recensement INSEE en date de 2024. Orgerus, petit pôle urbain, joue un rôle de centralité attractif pour les petites communes rurales de ses environs avec un collège accueillant environ 615 élèves, des services, des commerces, des infrastructures sportives.... De plus, Orgerus est desservi par le transilien (ligne Paris/Dreux). Cependant la gare est excentrée située dans le hameau du Moutier, éloigné du cœur de ville d'environ 1,5 km. Orgerus fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qui regroupe 37 communes et compte 29 907 habitants. Le maire et son conseil municipal restent compétents en matière d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme d'Orgerus (PLU) de 2013 a été révisé et approuvé le 21 septembre 2018. C'est un document unique qui exprime « un projet de territoire » à l'échelle de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme traduit la volonté communale de préserver la qualité du cadre de vie d'Orgerus. Il est décliné en trois axes majeurs : • <i>Maîtriser le développement tout en gardant la physionomie et l'échelle urbaine « villageoise » d'Orgerus,</i> • <i>Maintenir l'attractivité du village et la diversité de ses fonctions urbaines,</i> • <i>Préserver le cadre paysager en maintenant l'activité agricole et en protégeant l'environnement naturel.</i>
Rapport de présentation et plan de zonage	Donner des éléments chiffrés de la superficie des cœurs d'îlots : La modification du PLU permet la protection de 3.293 m ² supplémentaires de cœurs d'îlots boisés, ce qui porte l'ensemble des îlots boisés protégés en milieu urbain à une superficie de 18 918 m ² . - Pour insérer ces données dans les	Il est ajouté au rapport de présentation que les enjeux de protection ciblés par la modification du PLU s'inscrivent complètement dans le cadre du PCAET de la CCPH, notamment en ce qui concerne la protection des cœurs d'îlot et des coefficients de pleine terre. Le cœur d'îlot de la rue du Bois concerné par la remarque est supprimé dans son entièreté : Deux constructions ont été autorisées par la commune sur les parcelles voisines 292 et 293, et leurs propriétaires ont également demandé la réduction du cœur d'îlot lors de l'enquête publique. L'emprise du cœur d'îlot supprimé représente les surfaces desdites constructions ainsi que le périmètre de 10 m détourné du cœur d'îlot, afin d'avoir un traitement cartographique équitable avec le reste de la

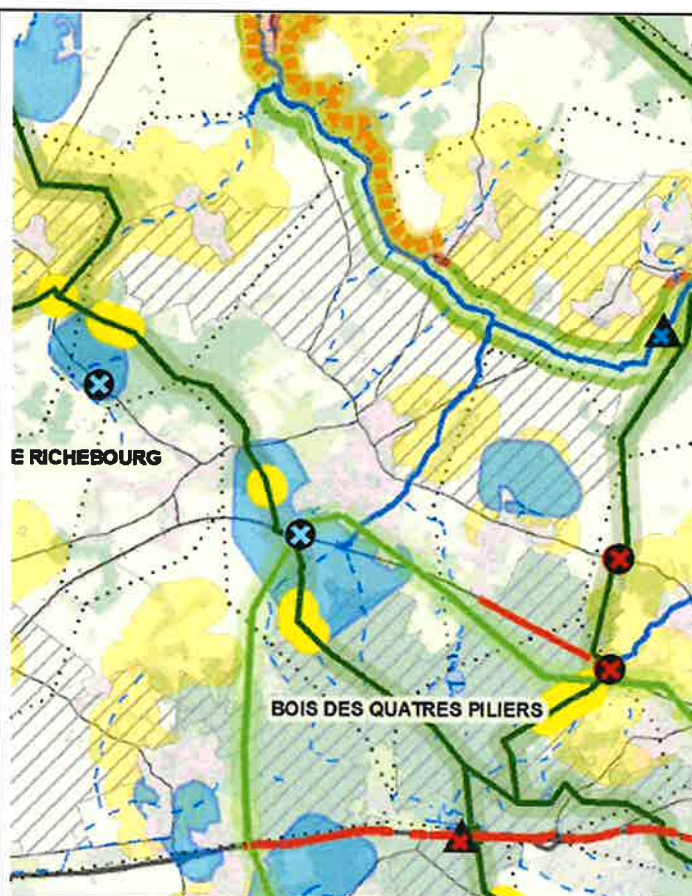
	présentations graphiques : (cf. figure 1 ci-après) Pour justifier les enjeux de protection des cœurs d'îlot au regard du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH)	commune. À la suite de cette suppression, il ne demeure donc que deux fragments de cœur d'îlot indépendant et très étroits, ne répondant pas individuellement à la définition d'un cœur d'îlot tel que justifié par la modification du PLU. Il a donc été décidé par la commune de le supprimer.  Redéfinition du cœur d'îlot de la rue du Bois La commune redéfinit donc les superficies à protéger (à superficie équivalente) pour protéger les arbres les plus intéressants tout en permettant la constructibilité des parcelles concernées conformément au plan ci-dessus. La commune s'engage à ajouter des photos complémentaires pour montrer l'intérêt des boisements.
--	--	--



Rue du Bois – photos complémentaires qui seront ajoutées

		Est également intégré dans le rapport de présentation des justifications complémentaires : <i>Les cœurs d'îlots paysagers sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »</i> ☐ Chaque cœur d'îlot protégé correspond à une réalité végétalisée de qualité constatée par photo aérienne et repérage sur site. Ils correspondent à un faisceau d'indices concourant à leur protection : - une situation dans un îlot constitué, - une superficie cohérente avec l'environnement appréciée suivant le contexte, une situation non accolée aux façades des constructions existantes afin de permettre des extensions, - un principe d'espace perméable et végétalisé, - une délimitation qui ne s'appuie pas sur les limites cadastrales mais sur la réalité végétale. <i>Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ces couverts arborés en milieu urbain pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard du développement en hauteur des arbres existants (dont parfois des chênes de grand développement) et de la composition d'ensemble.</i> <i>Les éléments de patrimoine bâti sont aussi identifiés dans le cadre du repérage initial complémentaire au repérage déjà existant. Il est repéré par des critères d'appréciation architectural et historique, conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »</i> <i>Par ailleurs, la valeur écologique et paysagère de ces espaces est déterminante afin d'assurer la protection des continuités écologiques en milieu urbain, entre les</i>
--	--	--

		<i>réservoirs de biodiversité. Ces îlots agissant comme une continuité « en pas japonais » pour certaines espaces de la faune et la flore.</i> Des données chiffrées de protection des cœurs d'îlots sont ajoutées : Le PLU communal assurait déjà la protection de : - 15 625 m² de cœurs d'îlot boisés - et 70 335,4 m² de cœurs d'îlots « classiques ». La modification du PLU permet la protection de 3.293 m² supplémentaires de cœurs d'îlots boisés, ce qui porte l'ensemble des îlots boisés protégés en milieu urbain à une superficie de 18.918 m². Ces éléments chiffrés seront ajoutés au rapport de présentation
--	--	--



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION
 DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
 LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée - Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires - Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau existants à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Corridors à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Sécheresses riches en rivières et moutiers recouverts par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recouverts par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	- Secteurs de concentration de rivières et rivières - Milieux agricoles - Liens agricoles des bâtiments de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Le Schéma régional de cohérence écologique de l'Ile-de-France fait état de plusieurs objectifs forts en matière de maillage écologique du territoire communal

Les îlots arborés sont destinés à être pérennisés dans le temps, et conserver une valeur arborée afin de servir de relais écologiques aux massifs boisés proches. En cas d'abatage pour motif sanitaire, les arbres devront être remplacés par des arbres équivalents à terme.

Par ailleurs, initialement, la rédaction réglementaire de la protection des cours d'îlots arborés mentionnait qu'aucune aire de stationnement ne pouvait être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées. Afin d'apporter

		plus de latitude d'usage, sans compromettre la protection des arbres, la rédaction sera modifiée de la manière suivante : En revanche, dans ces espaces de cœurs d'îlots, des aires de stationnement peuvent être réalisées à condition de respecter les prescriptions suivantes : - qu'elles soient conçues avec des dalles végétalisées - qu'elles permettent d'accueillir un maximum de deux places de stationnement dans ces cœurs d'îlot par unité foncière. - que chaque place de stationnement n'excède pas 2,5 x 5 m aménagé en dalle alvéolaire.
Règlement	Suppression de la mention d'ATD Quart Monde à la page 76	Le règlement est ajusté
Règlement + rapport de présentation	Permettre le stationnement à l'intérieur des cœurs d'îlots, sans imperméabilisation des sols	Est ajouté au règlement : Les aires de stationnement en cœur d'îlot sont possibles à condition de respecter les prescriptions suivantes : - Qu'elles soient conçues avec des dalles végétalisées, - Qu'elles permettent d'accueillir un maximum de deux places de stationnement dans ces cœurs d'îlot par unité foncière, - Que chaque place de stationnement n'excède pas 2,5 x 5 m aménagé en dalle alvéolaire.
Règlement + rapport de présentation	Ajustement de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives de la zone UG	Une règle de retrait de 1 mètre minimum est fixé pour les constructions annexes de moins de 2,50 mètres de hauteur afin de faciliter leur implantation.
Plan de zonage	Suppression du classement des serres au titre du patrimoine bâti du château des Ifs en zone ULa, étant donné leur état dégradé	L'étoile symbolisant la protection du patrimoine bâti est supprimée du plan de zonage sur les serres du château des Ifs.
Plan de zonage / règlement	La commune s'engage à modifier le règlement de la zone ULa afin de ne pas interdire les entrepôts et bureaux, mais les conditionner plus strictement au fonctionnement des constructions déjà implantées et que leur usage soit limité.	La règle des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions est ajustée de la manière suivante pour la zone ULa : - 1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'activité principale de la zone. - 2. Les constructions à destination d'entrepôts et de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions implantées dans la zone et que la destination entrepôt reste en dessous des seuils des installations classées pour l'environnement.

Figure 1

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



Rue du Bois

Rue de la Tourelle/Rue Legendre

Rue du Moutier

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