

# Enquête publique

**Révision du PLU de la commune de La Forêt-le-Roi**  
Enquête publique du lundi 20 octobre au mercredi 19 novembre 2025

## Rapport d'enquête



## Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard  
8 décembre 2025

# Le projet soumis à l'enquête.

La commune de La Forêt-le-Roi a adopté puis modifié son plan local d'urbanisme (PLU) en 2020. Depuis son adoption, il est apparu nécessaire de revenir sur certains points de ce PLU, en particulier pour mieux organiser la création de nouveaux logements et permettre un développement des activités artisanales. Dans ce but, outre le zonage et le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) a été revu. Il s'inscrit dans le respect des principes du Code de l'urbanisme et vise à concilier développement maîtrisé et préservation du patrimoine naturel et bâti. Il s'articule autour de quatre axes stratégiques principaux.

## **1. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

L'objectif est de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles en limitant le mitage du territoire, tout en respectant les orientations du SDRIF-E. Pour cela, le PLU vise l'optimisation du tissu urbain constitué par le comblement des espaces « en creux » tout en préservant les espaces paysagers remarquables.

## **2. Maîtrise du développement du village dans le respect du cadre de vie.**

Il s'agit de poursuivre une croissance démographique raisonnée tout en préservant l'identité villageoise et en améliorant la qualité urbaine et les équipements. Pour cela, le PLU identifie des secteurs mutables à vocation majoritairement résidentielle :

- Ancien site industriel Hardelet (5 850 m<sup>2</sup>) : reconversion en logements et équipements publics
- Terrains le long de la RD 836 (1 900 m<sup>2</sup>) : nouveau programme résidentiel
- Secteur rue du Château : mutation par démolition/reconstruction
- Bâtiments agricoles : accompagnement de leur changement d'usage

Tous les secteurs de mutation sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PADD contient un plan précis de développement des logements pour les années à venir, avec l'objectif d'une trentaine de logements potentiels.

L'amélioration du cadre de vie passera par le maintien et le développement des équipements publics, l'optimisation des circulations agricoles par la réorganisation du stationnement et le développement des mobilités douces par la création d'itinéraires sécurisés pour piétons et cyclistes.

## **3. Prise en considération de la qualité environnementale du territoire.**

L'objectif est de préserver et valoriser le patrimoine naturel, de maintenir la biodiversité et de protéger les milieux sensibles en protégeant la trame verte et bleue :

- Corridors écologiques : maintien ou restauration des sous-trames arborée et herbacée identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Écologique
- Réservoir de biodiversité : préservation des espaces naturels, notamment ceux couverts par la ZNIEFF "Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents"
- Zones humides et mares : protection stricte de ces milieux dans la définition de la trame bleue.

Mais il faut aussi protéger le cadre urbain, par la limitation de la constructibilité des jardins pour maintenir leur fonction écologique et paysagère et leur conservation comme transition entre milieu bâti et espaces naturels.

## **4. Développement économique local.**

Il s'agit de diversifier l'économie locale par l'implantation d'activités de proximité tout en maintenant l'activité agricole :

- Réutilisation du bâti : favoriser l'occupation des constructions artisanales existantes
- Possibilité d'implantation de nouvelles activités artisanales et de services de proximité
- Développement du haut débit : amélioration de la couverture numérique
- Autorisation des équipements techniques : facilitation de l'installation d'antennes relais et autres dispositifs utiles.

En résumé, le PADD de La Forêt-le-Roi traduit une volonté de développement équilibré, privilégiant la densification mesurée du tissu urbain existant plutôt que l'extension. Cette stratégie vise à répondre aux besoins de la population tout en préservant les qualités environnementales et paysagères qui font l'identité de cette commune rurale en transition vers un caractère plus résidentiel. La

mise en œuvre s'appuiera sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation précises pour garantir la cohérence des opérations d'aménagement avec les objectifs affichés.

## Cadre réglementaire de l'enquête.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est encadrée par le Code de l'urbanisme et intervient lorsqu'une commune ou un établissement public décide de modifier les orientations de son PADD ou de toucher à des zones ou protections spécifiques.

La procédure de révision générale du PLU s'apparente à l'élaboration d'un nouveau PLU. Elle suit plusieurs étapes codifiées :

- Prescription et définition des objectifs par la collectivité
- Phase de concertation avec la population et organismes associés.
- Examen conjoint du projet entre la commune/EPCI, l'État, les personnes publiques associées et le maire de chaque commune concernée.
- Organisation d'une enquête publique.
- Arrêt du projet et recueil des avis.
- Approbation finale en conseil municipal ou communautaire.

L'enquête publique est organisée selon les modalités prescrites par les articles R123-2 à R123-24 du code de l'environnement.

## Organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par la commune de La Forêt-le-Roi par lettre enregistrée le 28 juillet 2025. Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, et son suppléant Pierre Lalande ont été désignés par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E25000055/78 datée du même jour.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis a priori dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la maire de La Forêt-le-Roi qui en a fixé le déroulement le 23 septembre par son arrêté 2025-024 (**annexe 1**). Elle s'est déroulée du lundi 20 octobre 2025 à 9h00 au mercredi 19 novembre à 17h00, soit 30 jours pleins consécutifs.

Le dossier pouvait être consulté à la mairie de La Forêt-le-Roi pendant les heures d'ouverture au public. Le dossier numérique était également consultable et téléchargeable sur le site de la commune : <https://www.laforetleroi.fr/>.

Le public disposait de trois possibilités pour faire connaître ses observations par écrit :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, qui était tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal avant le 19 novembre 2025 à 17 h à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête : mairie de La Forêt Le Roi, 2 route d'Étampes, 91410 La Forêt-le-Roi.
- par courriel à l'adresse : enquetepublique-laforetleroi@gmail.com avant le 19 novembre à 17h.

Le commissaire enquêteur était présent en mairie aux dates suivantes pour recueillir les observations orales :

- lundi 20 octobre de 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
- jeudi 30 octobre de 14h à 17h
- samedi 15 novembre de 9h à 12h
- mercredi 19 novembre de 14h à 17h (clôture de l'enquête)

Le public était accueilli dans la salle de réunions située au 1er étage de la mairie. En cas de visite de personnes à mobilité réduite, le commissaire enquêteur pouvait les recevoir à l'accueil de la mairie au rez-de-chaussée.



A gauche, l'accueil du public dans la salle de réunions avec le dossier et le registre ; à droite, le plan de zonage, avec sur le mur la situation actuelle, et sur la table le plan proposé dans la révision du PLU, ce qui permet de mettre en évidence les changements apportés.

## Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie et sur le site web de la ville comprenait les pièces suivantes :

### 1- L'arrêté du maire et autres documents :

- Arrêté 2025-024 du 23 septembre prescrivant l'enquête
- Attestations de publication dans la presse (Le Parisien et Le Républicain)
- Affiche de la réunion de concertation préalable du 4 juin
- Tract annonçant l'enquête publique

### 2- Le projet de PLU révisé :

- 000 – Page de garde du dossier  
 00. – Sommaire  
 0. – Délibérations  
 1. – Rapport de présentation (173 pages)  
 2A – Évaluation environnementale (65 pages)  
 3A – PADD (10 pages)  
 3B – Les OAP (17 pages)  
 4.1 – Règlement (91 pages)  
 4.2 – Liste des emplacements réservés  
 4.3 – Liste et fiches des éléments remarquables  
 5.1 – Plan de zonage – commune  
 5.2 – Plan de zonage – village  
 6.1 – Liste des servitudes d'utilité publique  
 7.1 – Liste des contraintes environnementales  
 7.2 – Plan des contraintes  
 8.1 – Notice technique de l'assainissement  
 8.2 – Plan des réseaux AEP  
 8.3 – Plan des réseaux d'assainissement

### 3- Les avis des PPA parvenus avant l'enquête :

- Avis de la Chambre d'agriculture (1 page)
- Avis du RTE (réseau de transport électrique) (8 pages)
- Avis de l'Agence régionale de la santé (4 pages)
- Avis de la CDPENAF (2 pages)
- Avis du Conseil Départemental de l'Essonne (8 pages)
- Avis du syndicat de l'Orge (8 pages)
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (1 page)

- Avis des représentants de l'Etat (Préfecture) (24 pages)
- Avis de la Région (SDRIF) (5 pages)

Le dossier comportait au total environ 500 pages (125 Mo à télécharger sur le site de la mairie).

Un **registre à feuillets non mobile**, paraphé par le commissaire enquêteur, était joint au dossier imprimé pour recueillir les observations du public.

Enfin la **mention des textes** qui régissent cette enquête publique figurait dans le dossier, d'une part dans les délibérations ayant conduit à cette révision, d'autre part dans le préambule du rapport de présentation de la révision du PLU.

**Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement.**

## La publicité de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants (attestations jointes au dossier) :

*Le Parisien* des 2 et 23 octobre 2025

*Le Républicain de l'Essonne* des 2 et 23 octobre.



L'affiche d'enquête, au format A3 et de couleur jaune, a été apposée en mairie et sur plusieurs supports (dont un à proximité de l'école communale) comme le montrent les photos ci-dessus prises le 30 octobre.

L'enquête publique a été annoncée également dans le journal municipal « Le Forestain » de septembre, et une semaine avant l'ouverture de l'enquête, un tract a été distribué par la mairie dans les boîtes aux lettres.

## Avis reçus avant l'enquête.

### Concertation préalable.

Un cahier de concertation a été mis à la disposition du public suite à la délibération de septembre 2023 prescrivant la révision du PLU : une seule remarque a été portée sur ce cahier pour demander la constructibilité d'une parcelle actuellement classée agricole (voir l'annexe 4).

Une réunion publique a été organisée le mercredi 4 juin 2025 en salle des fêtes au cours de laquelle le projet de révision a été présenté par M. Guilleminot, urbaniste mandaté par la mairie. Les échanges avec le public au cours de la réunion n'ont pas fait apparaître d'opposition à cette évolution.

## Avis des Personnes Publiques Associées.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été saisies par courrier la 15 juillet 2025 suite à la délibération du conseil municipal du 7 juillet. Les avis obtenus sont particulièrement développés, mais une grande part des recommandations n'est pas rendue obligatoire par la loi, en particulier par le code de l'urbanisme, et il n'est pas non plus obligatoire de rappeler dans les documents du PLU toutes les lois, décrets ou règlements existants qui doivent s'appliquer selon les circonstances.

**La Chambre d'agriculture** donne un avis favorable par lettre du 3 octobre.

**Le Conseil régional**, par lettre du 7 octobre, fait les recommandations suivantes :

Urbanisme et sobriété foncière :

- Prioriser l'intensification du tissu urbain existant et limiter les extensions urbaines.
- Mobiliser les dents creuses et emprises mutables pour les projets d'aménagement.
- Veiller à ce que les mutations de bâtis agricoles ne fragilisent pas les exploitations.
- Corriger les incohérences dans les données de consommation d'espaces agricoles et naturels entre les différents documents du PLU.
- Revoir les autorisations de constructions en zone agricole qui ne relèvent pas de l'exploitation agricole (ex. locaux publics).

Logement et densité :

- Fixer une densité minimale de 20 logements/ha pour les projets en extension (le projet actuel est à 16 logements/ha).
- Définir une programmation précise pour diversifier les formes urbaines (ex. habitat groupé).
- Intégrer une offre de logements adaptés au vieillissement de la population.
- Veiller à la cohérence entre les objectifs de croissance démographique et les rythmes observés.

Environnement et paysage :

- Préserver les grandes unités paysagères : plateau de la Beauce, vallées sèches, trame verte et bleue.
- Renforcer la trame verte dans les tissus urbanisés (végétalisation, essences locales, continuité éco-logique).
- Développer la trame noire en agissant sur l'éclairage public.
- Protéger le patrimoine bâti (église, château, murs en pierre) et assurer la cohérence architecturale des nouvelles constructions.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales (zones humides, noues, revêtements perméables).

Agriculture et économie locale :

- Maintenir l'activité agricole et préserver les espaces agricoles.
- Autoriser la diversification des exploitations (vente directe, hébergement à la ferme).
- Encadrer la mutation des bâtis agricoles pour éviter de compromettre la viabilité des exploitations.
- Pérenniser les activités artisanales en centre-bourg via une zone dédiée (Ux).

Mobilité et accessibilité :

- Encourager les mobilités douces avec des itinéraires sécurisés pour piétons et cyclistes.
- Fixer des objectifs pour les stationnements et services dédiés aux vélos, notamment près du stade et de l'école.
- Réfléchir à des solutions de covoiturage pour réduire la dépendance à la voiture individuelle.

**La Préfecture** (DDT), par lettre du 30 septembre, fait les recommandations suivantes :

Urbanisme et gestion de l'espace :

- Intégrer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD.
- Compléter le bilan de consommation d'ENAF pour la période 2023–2025.
- Justifier les emplacements réservés, notamment l'aire de stationnement en zone agricole.
- Distinguer clairement les secteurs de densification et d'extension dans l'analyse foncière.

- Préciser les consommations d'ENAF liées aux secteurs identifiés comme agricoles au MOS 2021.

Logement et programmation :

- Corriger l'étude des dents creuses jugée erronée.

- Préciser la localisation, typologie et stationnement des logements dans les OAP.

- Harmoniser le nombre de logements entre les schémas et les textes des OAP.

- Densifier l'OAP des Hardelet selon les objectifs du SDRIF-E.

- Intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP.

- Quantifier la production de logements dans l'OAP sur la mutation des bâtiments agricoles.

Environnement et servitudes :

- Déclasser les Espaces boisés classés (EBC) sous les lignes électriques 225kV et 400kV.

- Réglementer le stationnement dans les zones N, Ne et A.

- Préciser l'emprise au sol des constructions en m<sup>2</sup>.

- Intégrer les servitudes d'utilité publique (SUP) T7 et 14 dans les annexes du PLU.

- Mentionner les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux RTE dans les SUP.

- Mettre à jour les cartes de risques liés aux argiles et citer le guide 2021 du ministère.

Documents réglementaires et présentation :

- Rendre les documents d'urbanisme accessibles en ligne et conformes au format CNIG.

- Harmoniser les légendes entre le rapport de présentation et le règlement graphique.

- Corriger les incohérences de zonage dans les OAP (Ua vs Ub).

- Mentionner la stratégie économique de la CCDH dans le rapport de présentation.

- Mettre à jour les chiffres du parc de logements (INSEE 2022).

- Adapter les règles d'emprise au sol en zones naturelles et agricoles pour les grandes unités foncières.

Énergie et équipements :

- Modifier la clause sur la végétalisation des toitures plates pour permettre les panneaux solaires.

- Limiter l'obligation d'encastrement des panneaux solaires aux pans visibles depuis l'espace public.

- Préciser le statut des ouvrages RTE comme équipements d'intérêt collectif dans le règlement.

Mobilité et stationnement :

- Développer la thématique « équipement » dans le PADD.

- Proposer des solutions au stationnement désordonné près du terrain de sport et de l'école.

- Réaliser une étude de stationnement pour justifier l'aire de stationnement en zone agricole.

**Le Réseau de transport de l'électricité** (RTE), par lettre du 15 juillet jointe à celle de la Préfecture, préconise les modifications suivantes :

1. Intégration des servitudes d'utilité publique (SUP) :

- Annexer au PLU les SUP (servitudes 14) liées aux ouvrages électriques pour les rendre opposables aux autorisations d'urbanisme.

- Corriger la liste des servitudes dans l'annexe du PLU avec les dénominations exactes des lignes et leurs tensions.

- Mentionner le Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST comme interlocuteur pour les opérations de maintenance.

2. Modifications du règlement du PLU :

a. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Mentionner que les ouvrages de transport d'électricité sont des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (article R.151-27 du Code de l'urbanisme).

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

b. Hauteur des constructions

- Préciser que la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c. Prospect et implantation

- Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes HTB ( $\geq 50$  kV) figurant dans les documents graphiques et la liste des servitudes.

d. Exhaussement et affouillement de sol

- Autoriser ces opérations pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Documents graphiques du PLU :

- Incompatibilité avec les Espaces boisés classés (EBC) : les lignes HT/THT ne doivent pas être situées dans des EBC. Il faut déclasser l'EBC sous les lignes :

- 30 m de part et d'autre des lignes 225 kV
- 40 m de part et d'autre des lignes 400 kV

- Représentation claire des axes des lignes sur les documents graphiques, avec surlignage sans ambiguïté.

4. Application de la doctrine régionale SDRIF :

- Intégrer dans le PLU les dispositions de la doctrine régionale sur la préservation du réseau stratégique aérien.

- Créer des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques.

- Interdire de nouvelles constructions ou d'aires d'accueil des gens du voyage sous les lignes.

- Travaux autorisés uniquement s'ils garantissent l'intégrité des lignes et ne dépassent pas 8m de hauteur.

5. Procédures à respecter :

- Contacter RTE pour toute demande de coupe ou abattage d'arbres et toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rayon de 100 m autour des lignes.

- Respecter les procédures DT/DICT via le guichet unique : <http://www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr>

**L'agence régionale de santé** (ARS), par lettre du 31 juillet jointe à celle de la Préfecture, fait les recommandations suivantes :

Santé publique et urbanisme :

- Intégrer les enjeux sanitaires dans les projets d'aménagement via le guide ISadOrA de l'EHESP.
- Consulter la fiche commune de l'ORS pour compléter l'état initial du PLU.
- Tenir compte des profils sociaux et sanitaires de la population (personnes âgées, enfants, précaires, isolées).
- Proposer des indicateurs de suivi liés à la santé (eau, bruit, air, sol) dans le PLU.

Eau potable et gestion de la ressource :

- Préciser le rendement actuel du réseau d'eau potable.
- Intégrer des mesures d'économie d'eau : inspection, recherche de fuites, sensibilisation des abonnés.

Sols et friches industrielles :

- Évaluer la compatibilité des sols avec les projets d'aménagement (notamment sur la friche Hardelet).
- Rappeler dans le règlement l'obligation d'évaluation des sols pour tout projet.
- Harmoniser les données entre le rapport de présentation et l'évaluation environnementale concernant les capacités de construction.

Qualité de l'air et mobilités :

- Préciser la source des données sur la qualité de l'air.
- Renforcer le réseau de mobilités douces (pistes cyclables, cheminements piétons).
- Intégrer des indicateurs de suivi sur l'accessibilité et la sécurité des voiries pour les PMR.

Espaces verts et végétalisation :

- Sélectionner des espèces végétales à faible potentiel allergisant, surtout près des écoles.
- Mentionner l'arrêté préfectoral sur la destruction obligatoire de l'ambroisie.

- Sensibiliser via un pollinaria sentinelle (APSF).
- Utiliser l'outil Sesame du Cerema pour analyser les services écosystémiques attendus.

Changement climatique et îlots de chaleur :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments (isolation, ventilation, albédo).
- Végétaliser les toitures plates pour limiter les îlots de chaleur.
- Créer des îlots de fraîcheur dans les projets d'aménagement.
- S'appuyer sur les ressources de l'Agence Parisienne du Climat via Adaptaville.

Environnement sonore :

- Identifier et préserver les zones calmes dans le PLU.
- Se référer aux seuils de l'OMS pour la qualité sonore (55 dB(A) jour, 30 dB(A) nuit).
- Intégrer des indicateurs de suivi sur l'exposition au bruit.

Lutte antivectorielle (moustique tigre) :

- Intégrer le risque de stagnation d'eau dans les phases chantier (inspection des bâches, bennes...).
- Intégrer ce risque dans le règlement du PLU.
- Gérer les espaces verts pour limiter les zones de repos des moustiques adultes.

**Le Conseil départemental**, par lettre du 22 septembre, donne un avis favorable sous réserve des recommandations suivantes :

Déplacements :

- Mettre à jour la numérotation de la ligne 91-07 (rapport p.76).
- Supprimer toute mention du portail de covoiturage www.covoiturage.essonne.fr (n'existe plus).
- Localiser les arrêts de bus dans les cartographies des OAP.

Continuités écologiques et biodiversité :

- Présenter les continuités écologiques du SRCE dans le PADD.
- Ajouter un paragraphe sur la faune et la flore dans le rapport de présentation.
- Utiliser les bases INPN et CBNBP (Lobelia) pour enrichir les données.
- Réaliser une étude ABC pour identifier les continuités écologiques locales.

Végétalisation et essences locales :

- Recommander des essences locales pour les haies et talus.
- S'appuyer sur le guide « Plantons local en Île-de-France ».
- Encourager les plantations certifiées « Label végétal local ».

Espaces naturels sensibles (ENS)

- Retirer les cartes de recensement ENS (obsolètes).
- Mentionner que toute zone N du PLU est éligible aux aides ENS.
- Possibilité d'instaurer une zone de préemption ENS (ZP ENS) en collaboration avec le Département.
- Encourager la création de jardins naturels sensibles sur le territoire communal.

Permis de végétaliser

- Proposer aux particuliers un permis de végétaliser les espaces publics.
- Se rapprocher du Conservatoire départemental des ENS pour accompagnement.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

- Intégrer la cartographie PDIPR au PLU.
- Envisager une révision du PDIPR pour renforcer la protection des chemins ruraux.

Eau potable :

- Préciser que le service est assuré par le Syndicat des Eaux Ouest-Essonne.
- Mentionner le captage de Longvilliers et l'unité de Dourdan.
- Corriger l'information sur le forage BSSooooTXBJ (non utilisé).

Assainissement :

- Préciser la conformité des installations.
- Mentionner les secteurs non desservis (3 habitats + stade communal).
- Annexer les zonages eaux usées et eaux pluviales au PLU (exigence réglementaire).

- Mettre à jour la notice d'assainissement (actuellement de 2012).

Gestion des eaux pluviales :

- Intégrer la gestion à la parcelle dans le règlement.
- Respecter le débit de fuite fixé à 5 l/s/ha.
- Encourager la déconnexion entre réseaux eaux pluviales et eaux usées.

Déchets :

- Proposer une analyse de la gestion locale des déchets.
- Préciser les traitements hors déchetteries.
- Présenter les ratios kg/habitant/an par type de déchet.
- Comparer avec la moyenne nationale.
- Intégrer les données du PRPGD (Plan régional).
- Mentionner la stratégie locale ou intercommunale en matière de déchets.

Énergies renouvelables :

- Compléter le diagnostic avec un bilan énergétique local croisé (consommation vs production).
- Intégrer la planification des installations éoliennes, géothermiques, biomasse.
- Mentionner les quartiers à énergie positive.
- Identifier les zones favorables ou interdites pour les ENR, notamment en zones naturelles.

Mobilité électrique :

- Recenser les infrastructures de recharge (IRVE).
- Analyser la part de véhicules électriques.
- Évaluer la capacité du réseau électrique local.
- Intégrer des prescriptions sur les IRVE dans les OAP et le règlement du PLU.
- Prévoir des obligations de pré-équipement des parkings.

Lutte contre l'artificialisation des sols :

- Intégrer les recommandations du Département sur la sobriété foncière.
- Utiliser les fiches sur les sols et le patrimoine naturel.
- Consulter la Direction de la Biodiversité et de la Transition Écologique pour les outils disponibles (études, aides financières, banque foncière, etc.).

**Le Syndicat de l'Orge** donne un avis défavorable, assorti des préconisations suivantes :

Assainissement :

- Annexer les documents réglementaires : Intégrer au PLU le règlement d'assainissement collectif et non collectif du Syndicat (Annexes 1 et 2) ainsi que le plan des réseaux d'assainissement (Annexe 3).
- Mettre à jour les données sur les stations d'épuration : Le PLU ne prend pas en compte la reconstruction des deux stations en 2023 (Chemin Creux et Mare aux Loups), avec leurs nouvelles capacités et caractéristiques.
- Garantir l'intervention sur les ouvrages : Le classement des parcelles en zone Ne doit permettre les travaux nécessaires pour éviter toute pollution.

Eaux pluviales :

- Respecter le principe du “zéro rejet” : Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle pour tous les événements jusqu'à une occurrence de 20 ans. Aucun rejet dans le réseau unitaire ne doit être autorisé sauf dérogation exceptionnelle.
- Modifier le règlement du PLU : Introduire explicitement la notion de “zéro rejet” dans les articles relatifs aux eaux pluviales.
- OAP rue de la Fiancée : La gestion des eaux pluviales ne doit pas être une compensation mais une obligation dès la conception, avec des solutions végétalisées ou perméables.
- OAP rue du Château : Envisager la déconnexion du bâtiment existant du réseau d'eaux pluviales.
- Mobiliser les aides disponibles : L'Agence de l'Eau Seine Normandie propose des financements pour les études et travaux de déconnexion.

Trame verte et bleue :

- Utiliser le schéma directeur du Syndicat : Intégrer les corridors identifiés dans le rapport de présentation et les OAP.
- Restaurer les milieux ouverts : Créer des prairies de fauche, pâtures extensives, friches... pour compenser la dégradation de la sous-trame herbacée.
- Maintenir la biodiversité : limiter l'imperméabilisation, replanter les arbres supprimés, prévoir des passages pour la petite faune, réduire la pollution lumineuse, créer des points d'eau
- Confirmer la présence de mares : Deux mares potentielles ont été identifiées, à vérifier pour protection éventuelle.

#### Espèces protégées :

- Réviser la liste des espèces : Corriger les erreurs, supprimer les espèces non protégées ou non observées, et inclure celles réellement présentes (ex. orvet fragile).
- Utiliser les références juridiques nationales : Intégrer les arrêtés officiels listant les espèces protégées en France et en Île-de-France.

#### Hydraulique :

- Rendre visible la zone inondable : Elle doit apparaître sur les plans de zonage et de servitudes du PLU.
- Intégrer les données du PAPI Orge-Yvette : Utiliser la carte des zones à risque de ruissellement agricole (Annexe 6).

**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** fait trois remarques :

- Deux emplacements réservés se situent en zone A sans justification,
- Emplacement EBC sous une ligne à haute tension (voir lettres de la DDT et de RTE)
- Il faut réglementer le stationnement en zones N, Ne et A

## **Avis de l'Autorité Environnementale.**

La MRAE qui a été saisie le 16 juillet déclare dans son avis délibéré, daté du 15 octobre, n'avoir pas d'observation à formuler en raison de la nécessité de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Il n'y avait donc pas lieu pour la mairie de produire un mémoire en réponse.

## **Déroulement de l'enquête.**

**23 septembre 2025** : réunion d'organisation de l'enquête à la mairie avec Madame le maire,  
**19 octobre** : première permanence : aucun visiteur.

**30 octobre** : deuxième permanence. Visite de M. Do Espirito Santo qui écrit une observation dans le registre.

**12 novembre** : réception en mairie d'une lettre recommandée adressée au commissaire enquêteur, qui est jointe au registre.

**15 novembre** : troisième permanence : aucun visiteur.

**19 novembre** : quatrième et dernière permanence. Visite de M. Ingrain, accompagné de sa fille qui écrit une observation dans le registre, avec une lettre en annexe.

**25 novembre** : réunion en mairie pour la remise du PV de synthèse, en présence de Mme le maire et de M. Guilleminot, du bureau d'études ayant participé à l'élaboration du PLU.

**5 décembre** : réception par courriel du mémoire en réponse de Mme le maire.

# Observations reçues pendant l'enquête.

Les observations ci-après sont soit reproduites intégralement (texte en italique), soit résumées, le texte intégral étant mis en annexe.

**1. Le 30 octobre :** M. Do Espirito Santo écrit dans le registre : « *Je suis favorable à l'établissement du parking dans la rue des Gassons. Cela permettra de libérer la rue St Mard pour les bus scolaires, libérer le pourtour du poste transformateur des véhicules qui squattent les trottoirs et des propriétaires qui ne veulent pas rentrer leurs véhicules dans leur propriété.*   
 *Il faut peindre le trottoir en jaune du côté du passage des bus scolaires. »*

**2. Le 6 novembre :** Madame Mounia Gharbi (mounia.gharbi@zls-avocats.fr) envoie par courriel un document envoyé également par lettre recommandée reçue le 12 (en **annexe 2**), signée de M. Cédric Jobelot, du cabinet d'avocats Zurfluh, Lebatteux Sizaire & Associés, qui écrit au commissaire enquêteur au nom de la SCI Saint Nicolas BS (propriétaire des parcelles 0B 626 et 253 situées 8, rue du château à La Forêt-le-Roi.)

Dans cette lettre, il conteste le classement de la totalité de la parcelle 626 en zone N lors de la précédente révision du PLU, approuvée le 28 janvier 2020. Ses arguments sont :

- La partie déjà construite de cette parcelle, incluant le château, était classée précédemment en zone constructible UL dans le PLU de 2010
- Elle est en continuité du tissu urbain et n'est pas une zone humide contrairement au classement du SAGE Orge-Yvette actuellement en vigueur, et qui, selon lui, devrait être révisé par une expertise sur place.

Il demande en conséquence une modification du zonage reclassant cette partie de parcelle en zone constructible comme dans le PLU de 2010.

**3. Le 19 novembre :** M. Ingrain écrit dans le registre : « *Je souhaite que soit étudiée ou réétudiée ma demande de passage en zone constructible d'une partie (la pointe) de la parcelle ZHo095, route de Richarville.*

*Cette zone est un réel inconvénient à être en zone agricole car devenue jachère. Elle n'est plus exploitée en agriculture. Les réseaux étant existants, la commune n'aurait aucune charge.*

*Ci-joint ma demande du 29 janvier 2024, annexée à ce registre. »*

Dans la lettre annexée (**annexe 4**), il explique que cette partie de parcelle est devenue incultivable en raison des distances aux habitations à respecter, et que la gestion de la jachère est trop contraignante.

## Synthèse des observations et avis.

En résumé, il n'y a pas de remarque sur le contenu du PLU mais seulement trois points portant sur le zonage.

## Questions et remarques du commissaire enquêteur.

### Questions :

- La SCI Saint Nicolas BS avait-elle déposé des observations lors de l'enquête publique de 2019 sur la révision du PLU (approuvée en 2020) qui a classé la parcelle 0B626 intégralement en zone N ? Si oui, quel avait été l'avis du commissaire enquêteur sur ce point ?
- Y a-t-il eu une réponse à la lettre de M. Ingrain de janvier 2024 ?

### Remarques :

L'absence d'avis de l'Autorité environnementale surprend, au vu de l'accumulation de remarques émanant des PPA, mais peut s'expliquer en considérant qu'elle donne habituellement son avis sur

l'étude d'impact environnemental et non sur le projet dans son ensemble. Dans le cas présent, cette absence est largement compensée par les autres avis.

Dans les paragraphes suivants, le commissaire enquêteur a essayé de séparer les avis contraignants des autres avis ou recommandations, pour faciliter les travail de correction du projet de PLU révisé. N'étant pas juriste, cette sélection est à vérifier.

**Il est indispensable d'abord de corriger les erreurs et omissions relevées par les PPA.**

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des erreurs matérielles relevées par les Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU. Il est probable que certaines de ces erreurs sont dues au fait que le bureau d'études a réalisé pour une partie des documents une mise à jour un peu rapide de ceux du PLU en vigueur qu'il avait réalisés lui-même il y a cinq ans.

Origine (PPA)	Erreur matérielle relevée	Référence	Action corrective proposée
DDT / Préfecture	Incohérences dans les données de consommation d'espaces agricoles et naturels	C. urb. L.151-4, R.151-31	Vérifier les bilans et harmoniser les tableaux de consommation
DDT / Préfecture	Bilan de consommation d'EN-AF incomplet (2023-2025)	C. urb. L.101-2, L.151-4	Compléter avec données cadastrales et MOS 2021
DDT / Préfecture	Étude des dents creuses erronée	C. urb. L.151-6	Recalculer les capacités résiduelles et ajuster les OAP
DDT / Préfecture	Incohérences de zonage Ua / Ub dans les OAP	C. urb. R.151-8	Corriger les plans graphiques et les légendes
DDT / Préfecture	Mise à jour du parc de logements (INSEE 2022)	C. urb. L.151-4	Actualiser le rapport de présentation
DDT / Préfecture	Liste des servitudes incomplète ou erronée	C. urb. L.151-43, R.151-51	Mettre à jour les SUP T7, 14 et autres servitudes
RTE	Déclassement des EBC sous lignes 225 kV et 400 kV	C. urb. L.113-1, R.151-51	Modifier le règlement et les plans pour supprimer l'EBC
RTE	Axes des lignes HT/THT mal représentés sur les documents graphiques	C. urb. R.151-51	Corriger la cartographie des servitudes électriques
Conseil départemental	Numérotation erronée de la ligne 91-07	—	Corriger la référence dans le rapport (p.76)
Conseil départemental	Mention d'un portail de covoiturage supprimé	—	Supprimer le site <a href="http://www.covoiturage.essonnes.fr">www.covoiturage.essonnes.fr</a>
Conseil départemental	Forage BSSoooTXBJ mentionné alors qu'il est inutilisé	—	Rectifier la notice sur l'eau potable
Conseil départemental	Cartes ENS obsolètes	C. env. L.142-1	Retirer ou remplacer par données actualisées
Conseil départemental	Notice d'assainissement de 2012 non à jour	C. urb. R.151-51	Actualiser la notice selon les données du Syndicat
Syndicat de l'Orge	Stations d'épuration non mises à jour (Chemin Creux, Mare aux Loups)	C. urb. R.151-51	Intégrer les caractéristiques des nouvelles stations
Syndicat de l'Orge	Zones inondables non visibles sur les plans	C. env. L.562-1	Ajouter les zones inondables et risques de ruissellement
CDPENAF	Emplacements réservés en zone A non justifiés	C. rur. L.112-1-1	Fournir note de justification
ARS	Sources de données sur la qualité de l'air non précisées	C. env. L.221-1	Ajouter la référence (ATMO / ORS)

**Voici ensuite la synthèse des avis et recommandations des PPA**, en distinguant celles qui sont obligatoires de celles qui sont simplement consultatives selon la législation française (principalement le *Code de l'urbanisme* et les textes associés (en particulier les articles L.132-7 à L.132-9

du *Code de l'urbanisme*). Seules certaines prescriptions légales ou servitudes d'utilité publique (SUP) doivent obligatoirement être intégrées dans le PLU, car elles ont un caractère opposable. Le PLU doit aussi respecter les documents de rang supérieur (SCoT, SDRIF, SRCE, PGRI, PAPI, etc.) et ne peut pas les contredire.

Les autres recommandations (ARS, Conseil départemental, Région, etc.) n'ont qu'une valeur de conseil ou d'incitation, même si elles peuvent être prises en compte pour renforcer la qualité du PLU.

### Corrections obligatoires à intégrer ou à appliquer au PLU.

Origine	Correction	Fondement juridique
Préfecture (DDT)	- Intégration des servitudes d'utilité publique (SUP) (T7, 14, etc.) dans les annexes du PLU - Justification des emplacements réservés en zone agricole - Mise à jour des cartes de risques (argiles) selon les guides officiels	Articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme ; articles L.132-2 et L.132-3 sur les SUP
RTE (Réseau de transport d'électricité)	- Intégration obligatoire des SUP 14 (ouvrages électriques) dans le PLU- Déclassement des Espaces boisés classés (EBC) sous les lignes HT/THT - Mention obligatoire du caractère d'équipement d'intérêt collectif pour les ouvrages RTE	Articles L.151-43, R.151-51, R.151-27 et L.113-1 du Code de l'urbanisme
Syndicat de l'Orge	- Intégration des documents réglementaires d'assainissement (collectif et non collectif)- Mise à jour des zonages eaux usées et eaux pluviales annexés au PLU	Article R.151-51 (annexes du PLU) ; articles L.2224-8 et L.2224-10 du CGCT
CDPENAF	- Justification des emplacements réservés en zone agricole - Réglementation du stationnement en zones agricoles et naturelles - Suppression de l'EBC sous une ligne HT	Article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ; cohérence avec les remarques DDT/RTE
Conseil départemental	- Annexe obligatoire des zonages assainissement et eaux pluviales - Respect du débit de fuite (5 l/s/ha) si repris dans le règlement	Article R.151-51 (annexes) ; arrêtés préfectoraux ou règlements d'assainissement
Documents supérieurs (ex. SDRIF, SRCE, PAPI Orge-Yvette)	- Compatibilité obligatoire du PLU avec les documents de rang supérieur (consommation foncière, trames vertes et bleues, zones inondables)	Article L.131-7 du Code de l'urbanisme

### Recommandations non obligatoires.

Origine	Exemples de recommandations non contraignantes
Conseil régional	Densité minimale de 20 logements/ha, intégration d'offres pour personnes âgées, trame noire, continuité écologique, etc.
ARS	Intégration des enjeux de santé, lutte contre les îlots de chaleur, choix d'essences végétales non allergènes
Conseil départemental	Permis de végétaliser, étude ABC, intégration PDIPR, cartographie ENS, développement IRVE
Syndicat de l'Orge	« Zéro rejet » des eaux pluviales, trame verte et bleue renforcée, passages faune

Origine	Exemples de recommandations non contraignantes
Région / Département / ARS	Toutes les suggestions environnementales, paysagères, énergétiques ou de mobilité douce sont non contraignantes.

**Le procès-verbal de synthèse**, reproduisant les paragraphes *Avis des PPA*, *Déroulement de l'enquête*, *Observations reçues pendant l'enquête* et la *Synthèse des observations et avis* ci-dessus a été transmis par courriel le 21 novembre en vue de préparer la réunion du 25, au cours de laquelle le PV de synthèse imprimé a été remis à Mme le maire et à M. Guilleminot.

## Réponses de la mairie de La Forêt-le-Roi.

Le mémoire en réponse de la maire de La Forêt-le-Roi, reçu par courriel le 5 décembre, est en pages suivantes.





## Révision du PLU de la commune de La Forêt-le-Roi

Enquête publique du lundi 20 octobre au mercredi 19 novembre 2025

# Observations reçues avant l'enquête.

La Chambre d'agriculture donne un avis favorable par lettre du 3 octobre.

Le Conseil régional par lettre du 7 octobre fait les recommandations suivantes :

Réponses apportées par la commune :

Urbanisme et sobriété foncière :

- Prioriser l'intensification du tissu urbain existant et limiter les extensions urbaines.
- Mobiliser les dents creuses et emprises mutables pour les projets d'aménagement.

*Le projet de révision de PLU porte strictement sur l'optimisation des parcelles encore libres de toute occupation située au sein de l'enveloppe urbaine (dites dents creuses) et sur la réappropriation de parcelles considérées en friche. (terrain anciennement industriel donnant sur la rue de la Fiancée).*

- Veiller à ce que les mutations de bâtis agricoles ne fragilisent pas les exploitations.

*Les mutations de bâtis agricoles sont encadrées au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

- Corriger les incohérences dans les données de consommation d'espaces agricoles et naturels entre les différents documents du PLU.
- Revoir les autorisations de constructions en zone agricole qui ne relèvent pas de l'exploitation agricole (ex. locaux publics).

*Le rapport de présentation et la traduction réglementaires seront corrigés en ce sens.*

Logement et densité :

- Fixer une densité minimale de 20 logements/ha pour les projets en extension (le projet actuel est à 16 logements/ha).
- Définir une programmation précise pour diversifier les formes urbaines (ex. habitat groupé).
- Intégrer une offre de logements adaptés au vieillissement de la population.
- Veiller à la cohérence entre les objectifs de croissance démographique et les rythmes observés.

*Les densités proposées au stade du projet font suite à des études capacitaires développées lors des études et sont fondées sur une faisabilité territoriale, technique et paysagère. Le bourg de la forêt le Roi conserve une typologie rurale, à morphologie villageoise, et la municipalité s'attache à préserver en ce sens la trame et la silhouette du contexte existant.*

*Etablir une offre de logements mixte peut être envisagé mais sous une forme incitative.*

*Une cohérence entre les objectifs de croissance démographique et les rythmes observés sera apportée dans le document final.*

Environnement et paysage :

- Préserver les grandes unités paysagères : plateau de la Beauce, vallées sèches, trame verte et bleue.
- Renforcer la trame verte dans les tissus urbanisés (végétalisation, essences locales, continuité écologique).

*Le projet comprend une réelle préservation des grandes unités paysagère : aucune forme d'étalement*

*n'est envisagée sur les espaces agricoles et naturels. Les grandes entités paysagères sont protégées et les espaces de jardin et paysagers situés au sein de l'enveloppe urbaine sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.*

- Développer la trame noire en agissant sur l'éclairage public.
- Protéger le patrimoine bâti (église, château, murs en pierre) et assurer la cohérence architecturale des nouvelles constructions.

*La traduction réglementaire du projet de PLU mise en place vise à respecter la typologie et les caractéristiques du bâti existant (hauteur, gabarit, format toiture et composition façade) ; Par ailleurs, l'église est en cours d'inscription à l'ISMH et amènera à terme à des protections complémentaires dans les secteurs urbains en abord du monument.*

- Améliorer la gestion des eaux pluviales (zones humides, noues, revêtements perméables).

#### Agriculture et économie locale :

- Maintenir l'activité agricole et préserver les espaces agricoles.
- Autoriser la diversification des exploitations (vente directe, hébergement à la ferme).
- Encadrer la mutation des bâtis agricoles pour éviter de compromettre la viabilité des exploitations.

*Le contexte agricole a été pris en compte dans toutes ses composantes. (Préservation des terres agricoles, mutations des anciens corps de ferme,...)*

- Pérenniser les activités artisanales en centre-bourg via une zone dédiée (Ux).

#### Mobilité et accessibilité :

- Encourager les mobilités douces avec des itinéraires sécurisés pour piétons et cyclistes.
- Fixer des objectifs pour les stationnements et services dédiés aux vélos, notamment près du stade et de l'école.
- Réfléchir à des solutions de covoitage pour réduire la dépendance à la voiture individuelle.

*A l'échelle de la commune et plus spécifiquement du bourg, une mixité d'usage de l'espace public est souhaitable. En ce sens, l'espace public doit être partagé entre les automobiles et les circulations douces. Des solutions de covoitage pourront être étudiés en cohérence avec la politique communautaire.*

### **La Préfecture (DDT) par lettre du 30 septembre fait les recommandations suivantes :**

#### Urbanisme et gestion de l'espace :

- Intégrer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD.
- Compléter le bilan de consommation d'ENAF pour la période 2023–2025.
- Justifier les emplacements réservés, notamment l'aire de stationnement en zone agricole.
- Distinguer clairement les secteurs de densification et d'extension dans l'analyse foncière.
- Préciser les consommations d'ENAF liées aux secteurs identifiés comme agricoles au MOS 2021.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services de l'État et feront l'objet de justifications plus précises.*

#### Logement et programmation :

- Corriger l'étude des dents creuses jugée erronée.
- Préciser la localisation, typologie et stationnement des logements dans les OAP.
- Harmoniser le nombre de logements entre les schémas et les textes des OAP.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services de l'État et feront l'objet de justifications plus précises.*

- Densifier l'OAP des Hardelet selon les objectifs du SDRIF-E.

*- Les densités proposées au stade du projet font suite à des études capacitives développées lors des études et sont fondées sur une faisabilité territoriale, technique et paysagère. Les densités proposées pourront être ajustées pour être en compatibilité avec les objectifs du SDRIF-E mais respecteront la trame villageoise existante.*

- Intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP.

*Ce point sera ajusté au mieux à la demande des services de l'État ; étant précisé qu'il est complexe de proposer une temporalité qui ne dépend que d'acteurs privés.*

- Quantifier la production de logements dans l'OAP sur la mutation des bâtiments agricoles.

*Ce point sera ajusté au mieux.*

#### Environnement et servitudes :

- Déclasser les Espaces boisés classés (EBC) sous les lignes électriques 225kV et 400kV.
- Réglementer le stationnement dans les zones N, Ne et A.
- Préciser l'emprise au sol des constructions en m<sup>2</sup>.
- Intégrer les servitudes d'utilité publique (SUP) T7 et 14 dans les annexes du PLU.
- Mentionner les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux RTE dans les SUP.
- Mettre à jour les cartes de risques liés aux argiles et citer le guide 2021 du ministère.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services de l'Etat.*

#### Documents réglementaires et présentation :

- Rendre les documents d'urbanisme accessibles en ligne et conformes au format CNIG.
- Harmoniser les légendes entre le rapport de présentation et le règlement graphique.
- Corriger les incohérences de zonage dans les OAP (Ua vs Ub).
- Mentionner la stratégie économique de la CCDH dans le rapport de présentation.
- Mettre à jour les chiffres du parc de logements (INSEE 2022).
- Adapter les règles d'emprise au sol en zones naturelles et agricoles pour les grandes unités foncières.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services de l'Etat.*

#### Énergie et équipements :

- Modifier la clause sur la végétalisation des toitures plates pour permettre les panneaux solaires.
- Limiter l'obligation d'encastrement des panneaux solaires aux pans visibles depuis l'espace public.
- Préciser le statut des ouvrages RTE comme équipements d'intérêt collectif dans le règlement.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services de l'Etat.*

#### Mobilité et stationnement :

- Développer la thématique « équipement » dans le PADD.
- Proposer des solutions au stationnement désordonné près du terrain de sport et de l'école.
- Réaliser une étude de stationnement pour justifier l'aire de stationnement en zone agricole.

*Ces différents points seront ajustés à la demande des services de l'Etat.*

### Le Réseau de transport de l'électricité (RTE) par lettre du 15 juillet jointe à celle de la

#### Préfecture préconise les modifications suivantes :

##### 1. Intégration des servitudes d'utilité publique (SUP) :

- Annexer au PLU les SUP (servitudes 14) liées aux ouvrages électriques pour les rendre opposables aux autorisations d'urbanisme.
- Corriger la liste des servitudes dans l'annexe du PLU avec les dénominations exactes des lignes et leurs tensions.
- Mentionner le Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST comme interlocuteur pour les opérations de maintenance.

##### 2. Modifications du règlement du PLU :

###### a. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Mentionner que les ouvrages de transport d'électricité sont des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (article R.151-27 du Code de l'urbanisme).
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

**b. Hauteur des constructions**

- Préciser que la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**c. Prospect et implantation**

- Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes HTB ( $\geq 50$  kV) figurant dans les documents graphiques et la liste des servitudes.

**d. Exhaussement et affouillement de sol**

- Autoriser ces opérations pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

*Ces différents points seront ajustés et intégrés au document approuvé à la demande du RTE.*

**3. Documents graphiques du PLU :**

- Incompatibilité avec les Espaces boisés classés (EBC) : les lignes HT/THT ne doivent pas être situées dans des EBC. Il faut déclasser l'EBC sous les lignes :

- 30 m de part et d'autre des lignes 225 kV
- 40 m de part et d'autre des lignes 400 kV

- Représentation claire des axes des lignes sur les documents graphiques, avec surlignage sans ambiguïté.

**4. Application de la doctrine régionale SDRIF :**

- Intégrer dans le PLU les dispositions de la doctrine régionale sur la préservation du réseau stratégique aérien.

- Créer des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques.
- Interdire de nouvelles constructions ou d'aires d'accueil des gens du voyage sous les lignes.
- Travaux autorisés uniquement s'ils garantissent l'intégrité des lignes et ne dépassent pas 8m de hauteur.

**5. Procédures à respecter :**

- Contacter RTE pour toute demande de coupe ou abattage d'arbres et toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rayon de 100 m autour des lignes.
- Respecter les procédures DT/DICT via le guichet unique : <http://www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr>

*Ces différents points seront ajustés et intégrés au document approuvé à la demande du RTE.*

**L'agence régionale de santé (ARS) par lettre du 31 juillet jointe à celle de la Préfecture, fait les recommandations suivantes :****Santé publique et urbanisme :**

- Intégrer les enjeux sanitaires dans les projets d'aménagement via le guide ISadOrA de l'EHESP.
- Consulter la fiche commune de l'ORS pour compléter l'état initial du PLU.

*Ces différents points seront ajustés et intégrés au document approuvé à la demande de l'ARS.*

- Tenir compte des profils sociaux et sanitaires de la population (personnes âgées, enfants, précaires, isolées).

- Proposer des indicateurs de suivi liés à la santé (eau, bruit, air, sol) dans le PLU.

**Eau potable et gestion de la ressource :**

- Préciser le rendement actuel du réseau d'eau potable.

- Intégrer des mesures d'économie d'eau : inspection, recherche de fuites, sensibilisation des abonnés.

*Ces différents points seront ajustés autant que faire se peut.*

**Sols et friches industrielles :**

- Évaluer la compatibilité des sols avec les projets d'aménagement (notamment sur la friche Hardelet).
- Rappeler dans le règlement l'obligation d'évaluation des sols pour tout projet.
- Harmoniser les données entre le rapport de présentation et l'évaluation environnementale concernant les capacités de construction.

*Ces différents points seront corrigés et intégrés au document approuvé à la demande de l'ARS.*

#### Qualité de l'air et mobilités :

- Préciser la source des données sur la qualité de l'air.
- Renforcer le réseau de mobilités douces (pistes cyclables, cheminements piétons).
- Intégrer des indicateurs de suivi sur l'accessibilité et la sécurité des voiries pour les PMR. Espaces verts et végétalisation :
- Sélectionner des espèces végétales à faible potentiel allergisant, surtout près des écoles.
- Mentionner l'arrêté préfectoral sur la destruction obligatoire de l'ambroisie.
- Sensibiliser via un pollinarium sentinelle (APSF).

Utiliser l'outil Sesame du Cerema pour analyser les services écosystémiques attendus.

*Ces différents points seront intégrés au document approuvé à la demande de l'ARS.*

#### - Changement climatique et îlots de chaleur :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments (isolation, ventilation, albédo).
- Végétaliser les toitures plates pour limiter les îlots de chaleur.
- Créer des îlots de fraîcheur dans les projets d'aménagement.
- S'appuyer sur les ressources de l'Agence Parisienne du Climat via Adaptaville. Environnement sonore :

- Identifier et préserver les zones calmes dans le PLU.

- Se référer aux seuils de l'OMS pour la qualité sonore (55 dB(A) jour, 30 dB(A) nuit).

#### - Intégrer des indicateurs de suivi sur l'exposition au bruit. Lutte antivectorielle (moustique tigre) :

- Intégrer le risque de stagnation d'eau dans les phases chantier (inspection des bâches, bennes...).
- Intégrer ce risque dans le règlement du PLU.

Gérer les espaces verts pour limiter les zones de repos des moustiques adultes.

*L'approche des trois derniers thèmes ne sera pas suivie car semble disproportionnée au regard des enjeux territoriaux du plan local d'urbanisme et du contexte territorial de la commune.*

#### **Le Conseil départemental, par lettre du 22 septembre, donne un avis favorable sous réserve des recommandations suivantes :**

##### Déplacements :

- Mettre à jour la numérotation de la ligne 91-07 (rapport p.76).
- Supprimer toute mention du portail de covoiturage www.covoiturage.essonne.fr (n'existe plus).
- Localiser les arrêts de bus dans les cartographies des OAP.

*Ces différents points seront corrigés à la demande des services du Conseil Départemental.*

##### - Continuités écologiques et biodiversité :

- Présenter les continuités écologiques du SRCE dans le PADD.
- Ajouter un paragraphe sur la faune et la flore dans le rapport de présentation.
- Utiliser les bases INPN et CBNBP (Lobelia) pour enrichir les données.

*Ces différents points seront complétés à la demande des services du Conseil Départemental.*

- Réaliser une étude ABC pour identifier les continuités écologiques locales.

*La réalisation d'une étude ABC (classement des espaces naturels et semi-naturels selon leur valeur écologique) semble disproportionnée au regard des enjeux territoriaux du plan local d'urbanisme et du contexte territorial de la commune ; Ce type d'approche relevant davantage des études développées à*

***l'échelle du SCOT.***

- Végétalisation et essences locales :
  - Recommander des essences locales pour les haies et talus.
  - S'appuyer sur le guide « Plantons local en Île-de-France ».
  - Encourager les plantations certifiées « Label végétal local ». Espaces naturels sensibles (ENS)
  - Retirer les cartes de recensement ENS (obsolètes).
  - Mentionner que toute zone N du PLU est éligible aux aides ENS.
  - Possibilité d'instaurer une zone de préemption ENS (ZP ENS) en collaboration avec le Département.
  - Encourager la création de jardins naturels sensibles sur le territoire communal.

***Ces différents points seront complétés à la demande des services du Conseil Départemental.***

- Permis de végétaliser
  - Proposer aux particuliers un permis de végétaliser les espaces publics.
  - Se rapprocher du Conservatoire départemental des ENS pour accompagnement.

***Là-encore, la mise en place d'un permis de végétaliser semble disproportionnée au regard des enjeux territoriaux du plan local d'urbanisme et du contexte territorial de la commune.***

- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
  - Intégrer la cartographie PDIPR au PLU.
  - Envisager une révision du PDIPR pour renforcer la protection des chemins ruraux. Eau potable :
  - Préciser que le service est assuré par le Syndicat des Eaux Ouest-Essonne.
  - Mentionner le captage de Longvilliers et l'unité de Dourdan.
  - Corriger l'information sur le forage BSS0000TXBJ (non utilisé).

***Ces différents points seront complétés à la demande des services du Conseil Départemental.***

- Assainissement :
  - Préciser la conformité des installations.
  - Mentionner les secteurs non desservis (3 habitats + stade communal).
  - Annexer les zonages eaux usées et eaux pluviales au PLU (exigence réglementaire).
  - Mettre à jour la notice d'assainissement (actuellement de 2012).

***Ces différents points seront complétés à la demande des services du Conseil Départemental.***

**Gestion des eaux pluviales :**

- Intégrer la gestion à la parcelle dans le règlement.
- Respecter le débit de fuite fixé à 5 l/s/ha.
- Encourager la déconnexion entre réseaux eaux pluviales et eaux usées.

***Ces différents points seront ajustés à la demande des services du Conseil Départemental.***

- Déchets :
  - Proposer une analyse de la gestion locale des déchets.
  - Préciser les traitements hors déchetteries.
  - Présenter les ratios kg/habitant/an par type de déchet.
  - Comparer avec la moyenne nationale.
  - Intégrer les données du PRPGD (Plan régional).
  - Mentionner la stratégie locale ou intercommunale en matière de déchets.

***Il sera précisé les modalités de collecte et de traitement des déchets qui dépendent principalement d'une gestion communautaire.***

- Énergies renouvelables :
  - Compléter le diagnostic avec un bilan énergétique local croisé (consommation vs production).
  - Intégrer la planification des installations éoliennes, géothermiques, biomasse.
  - Mentionner les quartiers à énergie positive.

- Identifier les zones favorables ou interdites pour les ENR, notamment en zones naturelles.

*Le développement d'une telle thématique sera réalisé en fonction des données existantes localement. Un bilan énergétique local tout comme la définition de quartiers à énergie positive semblent disproportionnés dans le contexte local de la Forêt-le-Roi et la production d'un PLU communal ; Ce type d'approche relevant davantage des études développées à l'échelle du SCOT.*

*Une identification des zones favorables ou interdites pour les ENR, notamment en zones naturelles, sera néanmoins réalisée.*

**- Mobilité électrique :**

- Recenser les infrastructures de recharge (IRVE).
- Analyser la part de véhicules électriques.
- Évaluer la capacité du réseau électrique local.
- Intégrer des prescriptions sur les IRVE dans les OAP et le règlement du PLU.
- Prévoir des obligations de pré-équipement des parkings.

*Ces différents points seront ajustés au tant que faire se peut !*

**- Lutte contre l'artificialisation des sols :**

- Intégrer les recommandations du Département sur la sobriété foncière.
- Utiliser les fiches sur les sols et le patrimoine naturel.
- Consulter la Direction de la Biodiversité et de la Transition Écologique pour les outils disponibles (études, aides financières, banque foncière, etc.).

*Ces différents points seront ajustés à la demande des services du Conseil Départemental.*

**Le Syndicat de l'Orge donne un avis défavorable, assorti des préconisations suivantes :**

**Assainissement :**

- Annexer les documents réglementaires : Intégrer au PLU le règlement d'assainissement collectif et non collectif du Syndicat (Annexes 1 et 2) ainsi que le plan des réseaux d'assainissement (Annexe 3).
- Mettre à jour les données sur les stations d'épuration : Le PLU ne prend pas en compte la reconstruction des deux stations en 2023 (Chemin Creux et Mare aux Loups), avec leurs nouvelles capacités et caractéristiques.
- Garantir l'intervention sur les ouvrages : Le classement des parcelles en zone Ne doit permettre les travaux nécessaires pour éviter toute pollution.

*Tous ces points seront corrigés à la demande des services du Syndicat de l'Orge.*

**Eaux pluviales :**

- Respecter le principe du "zéro rejet" : Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle pour tous les événements jusqu'à une occurrence de 20 ans. Aucun rejet dans le réseau unitaire ne doit être autorisé sauf dérogation exceptionnelle.
- Modifier le règlement du PLU : Introduire explicitement la notion de "zéro rejet" dans les articles relatifs aux eaux pluviales.
- OAP rue de la Fiancée : La gestion des eaux pluviales ne doit pas être une compensation mais une obligation dès la conception, avec des solutions végétalisées ou perméables.
- OAP rue du Château : Envisager la déconnexion du bâtiment existant du réseau d'eaux pluviales.
- Mobiliser les aides disponibles : L'Agence de l'Eau Seine Normandie propose des financements pour les études et travaux de déconnexion.

*Tous ces points seront corrigés à la demande des services du Syndicat de l'Orge.*

**Trame verte et bleue :**

- Utiliser le schéma directeur du Syndicat : Intégrer les corridors identifiés dans le rapport de présentation et les OAP.
- Restaurer les milieux ouverts : Créer des prairies de fauche, pâtures extensives, friches... pour com-

penser la dégradation de la sous-trame herbacée.

- Maintenir la biodiversité : limiter l'imperméabilisation, replanter les arbres supprimés, prévoir des passages pour la petite faune, réduire la pollution lumineuse, créer des points d'eau
- Confirmer la présence de mares : Deux mares potentielles ont été identifiées, à vérifier pour protection éventuelle.

***Tous ces points seront corrigés et complétés à la demande des services du Syndicat de l'Orge.***

#### Espèces protégées :

- Réviser la liste des espèces : Corriger les erreurs, supprimer les espèces non protégées ou non observées, et inclure celles réellement présentes (ex. orvet fragile).
- Utiliser les références juridiques nationales : Intégrer les arrêtés officiels listant les espèces protégées en France et en Île-de-France.

#### Hydraulique :

- Rendre visible la zone inondable : Elle doit apparaître sur les plans de zonage et de servitudes du PLU.
- Intégrer les données du PAPI Orge-Yvette : Utiliser la carte des zones à risque de ruissellement agricole (Annexe 6).

***Tous ces points seront corrigés et complétés à la demande des services du Syndicat de l'Orge.***

**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** fait trois remarques :

- Deux emplacements réservés se situent en zone A sans justification,

***Une justification sera apportée sur la présence des deux emplacements réservés se situant en zone A (création d'une voie d'une part et création d'une aire de stationnement d'autre part) ; Ces deux emplacements réservés se justifient par la nécessité de créer des ouvrages d'intérêt général pour le désenclavement d'un secteur habité et la création d'un parking rendu nécessaire par la rareté de l'offre sur le domaine public existant.***

- Emplacement EBC sous une ligne à haute tension (voir lettres de la DDT et de RTE)

***L'EBC (Espace Boisé Classé) sera réduit, voire supprimé sous la ligne Haute tension.***

- Il faut réglementer le stationnement en zones N, Ne et A

***Ce points sera complété.***

## Observations reçues pendant l'enquête.

### Réponse apportée par la commune :

Les observations ci-après sont soit reproduites intégralement (texte en italique), soit résumées (le texte intégral sera mis en annexe dans le rapport).

**1. Le 30 octobre** : M. Do Espirito Santo écrit dans le registre : « *Je suis favorable à l'établissement du parking dans la rue des Gassons. Cela permettra de libérer la rue St Mard pour les bus scolaires, libérer le pourtour du poste transformateur des véhicules qui squattent les trottoirs et des propriétaires qui ne veulent pas rentrer leurs véhicules dans leur propriété.*

*Il faut peindre le trottoir en jaune du côté du passage des bus scolaires. »*

### Réponse apportée par la commune :

*Dans le cadre de la révision du projet de PLU, il est apparu opportun à la municipalité de réfléchir à l'amélioration de la gestion du stationnement sur le domaine public.*

*En effet, dans le bourg, les voies publiques sont pour la plupart des voies de passage et il est difficile d'instaurer du stationnement longitudinal du fait de leur faible gabarit.*

*La création d'une petite aire de stationnement complémentaire à l'offre existante a été réfléchie et considérée dans les secteurs résidentiels où la demande de stationnement est réelle, permettant ainsi de répondre aux besoins des riverains.*

*Rue des Gassons, dans un secteur peu pourvu de stationnement public, la présence d'un espace agricole à proximité immédiate des espaces lotis est apparue comme une réelle opportunité pour asseoir ce type d'aménagement. Sur une emprise de 560 m<sup>2</sup>, la commune envisage ainsi la création d'une dizaine de place de stationnement dans une démarche de sobriété, avec des matériaux de sols drainants, de sorte que soit limitée l'imperméabilisation des sols.*

**2. Le 6 novembre** : Madame Mounia Gharbi (mounia.gharbi@zls-avocats.fr) envoie par courriel un document envoyé également par lettre recommandée reçue le 12, signée de M. Cédric Jobelot, du cabinet d'avocats Zurfluh, Lebatteux Sizaire & Associés, qui écrit au commissaire enquêteur au nom de la SCI Saint Nicolas BS (propriétaire des parcelles OB 626 et 253 situées 8, rue du château à La Forêt-le-Roi.)

Dans cette lettre, il conteste le classement de la totalité de la parcelle 626 en zone N lors de la précédente révision du PLU, approuvée le 28 janvier 2020. Ses arguments sont :

- La partie déjà construite de cette parcelle, incluant le château, était classée précédemment en zone constructible UL dans le PLU de 2010
- Elle est en continuité du tissu urbain et n'est pas une zone humide contrairement au classement du SAGE Orge-Yvette actuellement en vigueur, et qui, selon lui, devrait être révisé par une ex- expertise sur place.

Il demande en conséquence une modification du zonage reclassant cette partie de parcelle en zone constructible comme dans le PLU de 2010.

Réponse apportée par la commune :

*La commune a privilégié dans son document d'urbanisme une protection de la majeure partie de cette propriété boisée, dans la continuité des dispositions antérieures (POS et PLU de 2020)*

*Toute la partie classée en zone N est dans sa grande majorité boisée par des arbres de grand développement et se doit d'être protégée comme l'essentiel des espaces naturels de la commune.*

*Néanmoins, afin que le propriétaire puisse aménager et bâtir de façon complémentaire sur sa propriété, le projet de PLU, à l'instar de ce qui avait été retenu en 2020, conserve une emprise constructible en zone Ua le long de la propriété voisine. Ces droits à construire n'impactant que de façon mesurée cet ensemble paysager de qualité.*

**3. Le 19 novembre** : M. Ingrain écrit dans le registre : « Je souhaite que soit étudiée ou réétudiée ma demande de passage en zone constructible d'une partie (la pointe) de la parcelle ZH0095, route de Richeville.

*Cette zone est un réel inconvénient à être en zone agricole car devenue jachère. Elle n'est plus exploitée en agriculture. Les réseaux étant existants, la commune n'aurait aucune charge.*

*Ci-joint ma demande du 29 janvier 2024, annexée à ce registre. »*

Dans la lettre annexée, il explique que cette partie de parcelle est devenue incultivable en raison des distances aux habitations à respecter, et que la gestion de la jachère est trop contraignante.

Réponse apportée par la commune :

*Cette demande a été présentée en municipalité pendant les études de révision du PLU.*

*Dans le cadre des échanges tenus durant la phase d'études, il a été souligné la nécessité d'une préservation des espaces agricoles par les différentes personnes associées. Celles-ci ont tenu et demandé à la commune de limiter, voire de proscrire toute forme d'extension sous la forme d'un étalement urbain et de porter de façon exclusive le développement sur les espaces intérieurs disponibles dans l'enveloppe urbaine existante, soit l'intérieur du bourg.*

Dès lors, le projet de PLU n'a pu considérer comme constructible quelque parcelle que ce soit en dehors des limites extérieures du bourg.

## Synthèse des observations et avis.

En résumé, il n'y a pas de remarque sur le contenu du PLU mais seulement trois points portant sur le zonage.

### Questions et remarques du commissaire enquêteur.

#### Questions :

- La SCI Saint Nicolas BS avait-elle déposé des observations lors de l'enquête publique de 2019 sur la révision du PLU (approuvée en 2020) qui a classé la parcelle OB626 intégralement en zone N ? **non**

La demande de Monsieur BOUTROY par courrier en date du 22 octobre 2019, souhaitait pouvoir implanter un cabinet médical pour son fils sur la parcelle B253 de 1030m<sup>2</sup> environ d'après son plan.

Cette demande a donc été suivie d'effet et intégrée à la zone UA concomitante. Aucune demande sur un éventuel changement de classement pour la propriété B 626.

- Si oui, quel avait été l'avis du commissaire enquêteur sur ce point ?

- Y a-t-il eu une réponse à la lettre de M. Ingrain de janvier 2024 ? **oui**

Voici la réponse faite à M. INGRAIN :

**Objet :** Parcelle ZB 95

Monsieur,

J'accuse réception de vos correspondances en date du 29 janvier et 18 octobre 2024, relatives à votre demande de changement de destination d'une partie de la parcelle ZH 95, située route de Richarville, et vous précise que cette dernière a bien été prise en compte par la municipalité dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours et considérée comme faisant partie des points à débattre.

Toutefois, lors de la réunion de travail obligatoire du 24 septembre dernier avec les Personnes Publiques Associées (service de l'Etat, du Conseil Départemental, de la chambre d'Agriculture, des associations de défenses de l'environnement, RTE, ...), votre demande a été examinée mais n'a pas donné lieu à un avis favorable des services concernés.

D'une part, RTE a émis des réserves importantes sur le fait de rendre constructible une partie de votre terrain au regard de la proximité de ses ouvrages et d'autre part, les services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture ont fait valoir leur désaccord quant à la consommation d'espace agricole sur cette partie du bourg. La nouvelle traduction du projet de PLU devant faire l'objet d'avis favorables des personnes associées, je vous précise que la municipalité ne considérera donc pas de façon positive votre demande suite aux avis précités.

Fait à LA FORET LE ROI, le 05 décembre 2025

Le Maire,

**Marie-Ange GANGNEBIEN**

# Annexes

1.	Arrêté 2025-024 du 23 septembre 2025 prescrivant la mise à enquête publique de la révision du PLU .....	27
2.	Lettre recommandée jointe également au courriel envoyé au nom et pour le compte de la SCI SAINT NICOLAS .....	30
3.	Plan des zones humides recensées sur la commune par le SAGE Orge-Yvette .....	43
4.	Lettre de M. Ingrain du 29 janvier 2024, annexée au registre d'enquête.....	44
5.	Photo aérienne de 2023 de la parcelle 0B626.....	46
6.	Photo aérienne de la parcelle ZH0095.....	47



## ARRETE N°2025-024

**Objet : Urbanisme – Commune de La Forêt-le-Roi**

**Ouverture d'une enquête publique du 20 octobre 2025 à 09h00 au 19 novembre 2025 à 17h00 concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.**

Le Maire,

**Vu le code général des collectivités territoriales,**

**Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-41 et suivants, et L.153-43,**

**Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques,**

**Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique et du code de l'environnement,**

**Vu la délibération n°2023-056 du Conseil Municipal de La Forêt-le-Roi en date du 28 septembre 2023, lançant la procédure de révision du Plan Local d'urbanisme, et définissant les modalités de concertation.**

**Vu la délibération n°2025-028 du Conseil Municipal en date du 05 mai 2025 relative aux débats tenus sur le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD),**

**Vu la délibération n°2025-033 en date du 07 juillet 2025 tirant bilan de la concertation du plan local d'urbanisme,**

**Vu la délibération n°2025-034 en date du 07 juillet 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de La Forêt le Roi,**

**Vu la décision N°E25000055 /78 en date du 28 juillet 2025 de Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Joël EYMARD en qualité de commissaire-enquêteur et désignant Monsieur Pierre LALANDE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,**

**Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant le dossier du projet de PLU, arrêté et les avis des personnes publiques associées,**

**Considérant qu'il y a lieu d'organiser une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme pour cette procédure,**

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Forêt Le Roi, du lundi 20 octobre 2025 à partir de 9h00 au mercredi 19 novembre 2025 à 17h00, soit 31 jours calendaires consécutifs.

Cette enquête a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de Plan Local d'Urbanisme, de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

**Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Joël EYMARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Pierre LALANDE en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par décision du 28 juillet 2025, N°E25000055/78, du Tribunal Administratif de Versailles.

**Article 3 : Siège de l'enquête**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de La Forêt Le Roi, 2 route d'Étampes, 91410 LA FORÊT-LE-ROI.

**Article 4 : Modalités de mise à disposition du public**

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public au secrétariat de la Mairie, située 2 route d'Étampes à La Forêt-le-Roi, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires suivants :

- lundi de 9h00 à 12h00 et 13h00 à 18h00
- mardi de 9h00 à 12h00 et 13h00 à 17h00
- mercredi de 9h00 à 12h00 et 13h00 à 18h00
- jeudi de 9h00 à 12h00 et 13h00 à 18h00
- vendredi de 9h00 à 12h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de La Forêt Le Roi  
Monsieur le Commissaire-Enquêteur  
2, route d'Etampes  
91410 LA FORÊT-LE-ROI

Les observations et propositions pourront également être déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique.laforetleroi@gmail.com](mailto:enquetepublique.laforetleroi@gmail.com). Elles seront annexées au registre papier.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Forêt-le-Roi dès le début de l'enquête.

Le dossier sera également mis à disposition du public sur le site de la commune <https://www.laforetleroi.fr/> où il sera consultable pendant toute la durée de l'enquête.

Des informations sur le projet de PLU pourront être demandées à la mairie, auprès de Mme GANGNEBIEN Marie-Ange, Maire de la commune ou de son représentant, à la mairie ou téléphoniquement au 01.64.95.71.22.

Les observations du public sont consultables sans frais et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 6 : Permanences du commissaire-enquêteur**

Les permanences de Monsieur le commissaire-enquêteur en mairie, afin de recevoir les propositions et observations orales ou écrites du public sont les suivantes :

- lundi 20 octobre de 9h à 12h
- jeudi 30 octobre de 14h à 17h
- samedi 15 novembre de 9h à 12h
- mercredi 19 novembre de 14h à 17h avec la clôture de l'enquête

**Article 7 : Dispositions à prendre à la clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Qui disposera d'un délai de 8 jours pour transmettre au Maire de la commune de La Forêt-le-Roi le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public et les personnes publiques associées.

Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au Maire de la commune de La Forêt-le-Roi le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Madame La Maire de La Forêt-le-Roi
- Monsieur le Préfet de L'Essonne

Le rapport conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les propositions et observations recueillies.

#### **Article 8 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur**

La copie du rapport et des conclusions de l'enquête seront tenues et mises à disposition du public à la mairie de La Forêt-le-Roi, 2 route d'Étampes à La Forêt-le-Roi, aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

#### **Article 9 : Mesures de publicités**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours, dans 2 journaux diffusés dans le département de l'Essonne à savoir :

- le Républicain
- le Parisien

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête pour la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affichage, sur les panneaux administratifs de la commune de La Forêt-le-Roi.

L'avis d'enquête sera également publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête sur le site internet la commune : <https://www.laforetleroi.fr/>

#### **Article 10 : notification de l'arrêté**

Le présent arrêté sera transmis :

- aux représentants de l'Etat dans le département de l'Essonne
- à Monsieur le commissaire-enquêteur
- à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Affichage en Mairie.

Fait à La Forêt le Roi, le 23 septembre 2025.

Le Maire,

Marie-Ange GANGNEBIEN






Zurfluh Lebatteux Sizaire &amp; Associés

*s.c.p. d'avocats*Albert Zurfluh  
(1915-1990)Daniel Sizaire  
(1934-2011)Christophe Sizaire  
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)Agnès Lebatteux-Simon  
spécialiste en droit immobilier  
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)  
chargée d'enseignement Paris II  
MRICSMarie-Laure Pagès-de Varenne  
Docteur en droit  
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)Cédric Jobelot  
chargé d'enseignement à l'Ecole Nationale  
d'Architecture Supérieure de VersaillesAurélie Auboin  
professeur à l'I.C.H. (C.N.A.M.)  
**avocats associés**

Patrice Lebatteux

Didier Rodelle  
**avocats honoraires**Edouard de Bengy  
D.E.S.S. droit de la construction et de l'immobilierEmmanuelle Giraud  
D.E.A. droit international et communautaire  
I.E.P. LyonStéphane Gaux  
D.E.S.S. droit notarial  
D.E.S.S. droit de la construction et de l'urbanisme  
**avocats of counsel**Hélène Maloisel  
Master droit internationalAmandine Coste  
D.E.S.S. droit de l'immobilier public, urbanisme,  
marchés publics  
IDPA  
Master 2 construction, urbanisme, contratsMylena Lucchi  
Master 2 droit immobilierJulie Servant  
Master 2 droit pénal et sciences pénalesSophie Laffont  
Master 2 construction, urbanisme, contratsConstance Hincker  
Master 2 droit pénal et sciences criminellesMarie Leroy  
Master 2 droit de la construction et de l'urbanisme  
Master 2 droit des obligations civiles et  
commercialesCharlotte d'Aspe  
Master 2 droit privé généralBenjamin Drouet  
Master 2 droit des collectivités territoriales  
Master 2 droit public approfondi, option rechercheViolette Cloquet  
Master 2 droit des contrats publics  
Master 2 droit de l'urbanisme et de l'environnementCapucine Tiné  
Master 2 droit pénal et sciences criminelles  
**avocats**Nathalie Painnot  
Master 1 carrières judiciaires  
Diplômée Institut de criminologie**Juriste consultante**

8 décembre 2025

**Mairie de La Forêt-le-Roi**  
**Monsieur le Commissaire enquêteur**  
**Route d'Etampes**  
**91410 LA FORET-LE-ROI**

**COURRIER RAR 1A 208 304 2789 1**

**Mail :**  
**enquetepublique.laforetleroi@gmail.com**

Paris, le 06 novembre 2025

**N/Réf. : SCI SAINT NICOLAS BS**  
**ZLS26018 - CJ//MG**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir au nom et pour le compte de la SCI SAINT NICOLAS BS, propriétaire des parcelles cadastrées OB 626 et OB 253 situées 8, rue du Château, à La Forêt-le-Roi.



3, rue la Boétie 75008 Paris  
 Tél. 01 47 20 01 01 - Fax 01 40 70 11 29  
 e-mail [scp@zurfluh-lebatteux.fr](mailto:scp@zurfluh-lebatteux.fr) [www.zurfluh-lebatteux.fr](http://www.zurfluh-lebatteux.fr)

toque P 154 - RCS Paris 312.452.683

membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté



Mon client souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 20 octobre au 19 novembre 2025 relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **1. Situation antérieure de l'unité foncière et erreur manifeste d'appréciation lors du précédent reclassement**

L'unité foncière est située au cœur du bourg de La Forêt-le-Roi, commune d'environ 493 habitants, à proximité immédiate de la mairie et entourée de constructions existantes, qui forment un ensemble cohérent et continu caractéristique du bâti villageois.

L'unité foncière, en partie bâtie déjà intégrée dans le tissu du centre-bourg, dispose des réseaux nécessaires (voirie, assainissement, électricité)

Si l'espace boisé relève incontestablement des caractéristiques d'un espace vert, il se distingue nettement du bâti en partie très ancien réhabilité par mon mandant, et des bâtiments annexes, lesquels sont tous intégrés dans le bourg.



**Carte postale figurant la propriété**



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés  
*s.c.p. d'avocats*



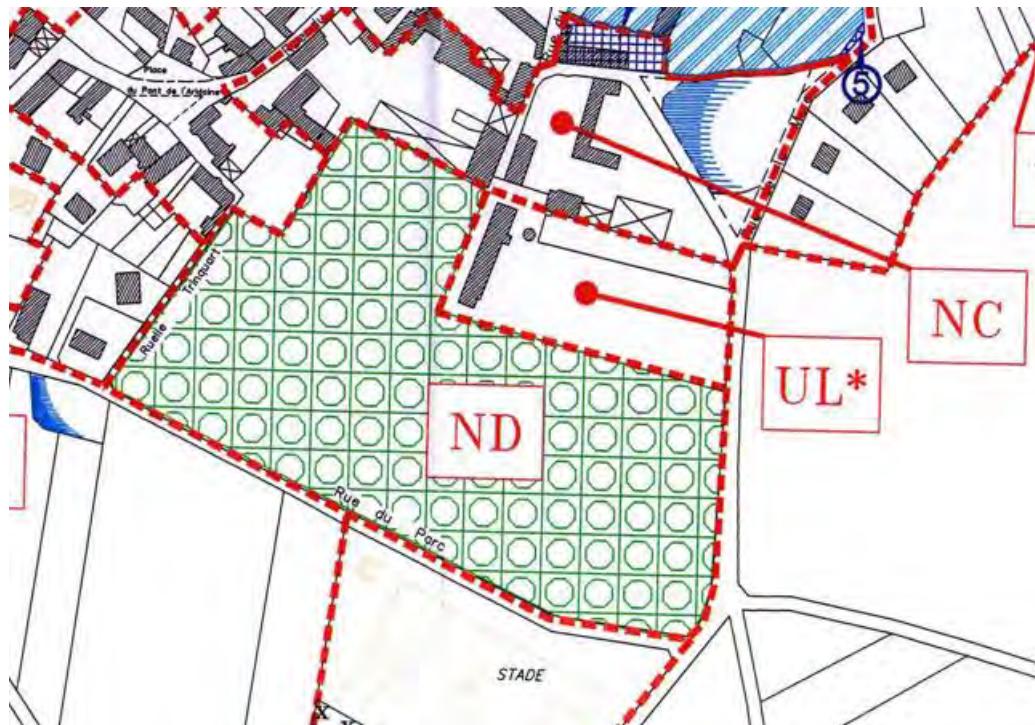
**Vue depuis la rue du Château du portail de la propriété et du bâti voisin**



**Vue depuis la rue du Château de la propriété**

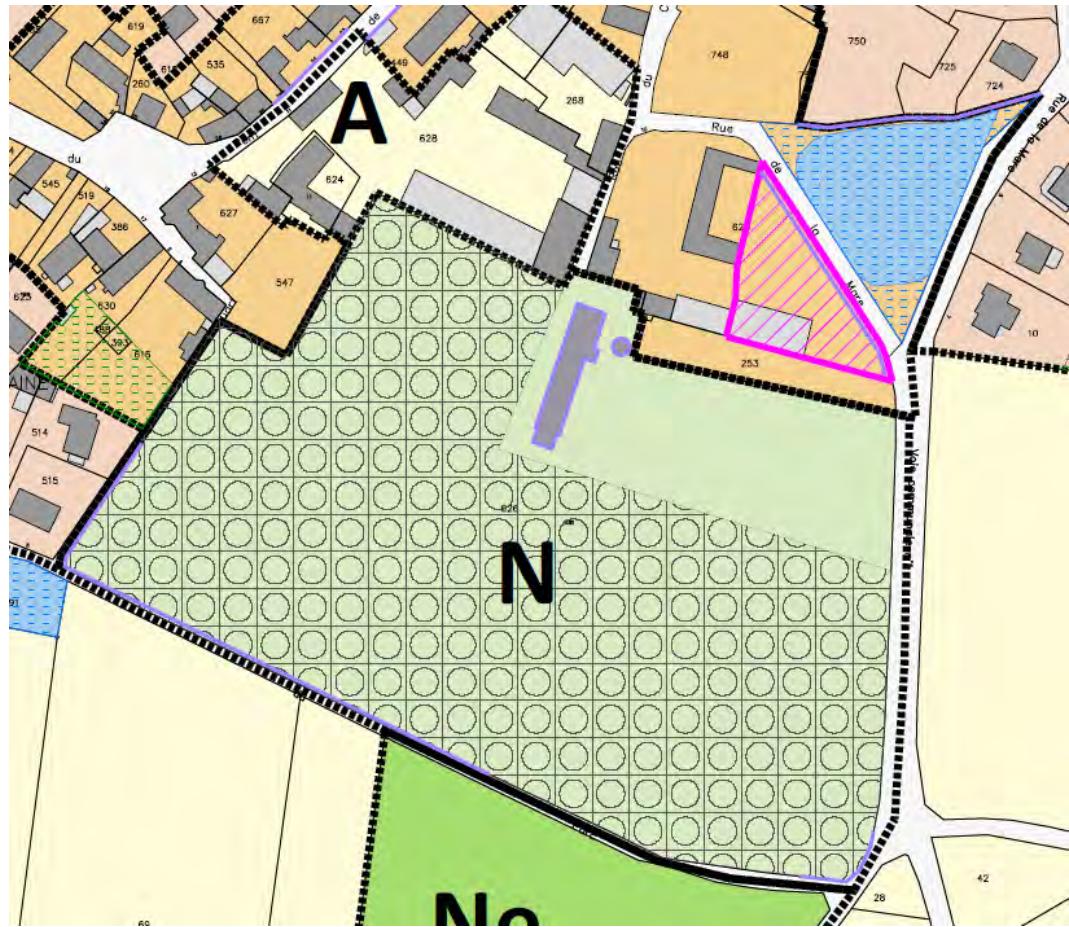


Fort logiquement, en 2010, la parcelle OB 253 et une partie de la parcelle OB 626 figuraient en partie en zone constructible, conformément au Plan Local d'Urbanisme alors en vigueur.



Seul l'espace boisé était classé en zone naturelle et en espace boisé classé ceci étant le reflet de sa réalité topographique.

Toutefois, à la suite d'une révision du PLU intervenue postérieurement, la totalité de la parcelle OB 626 a été classée en zone N (zone naturelle), sans étude particulière ni justification cohérente au regard des critères posés par l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, lequel réserve ce zonage aux espaces à protéger pour leurs qualités paysagères, écologiques ou forestières.



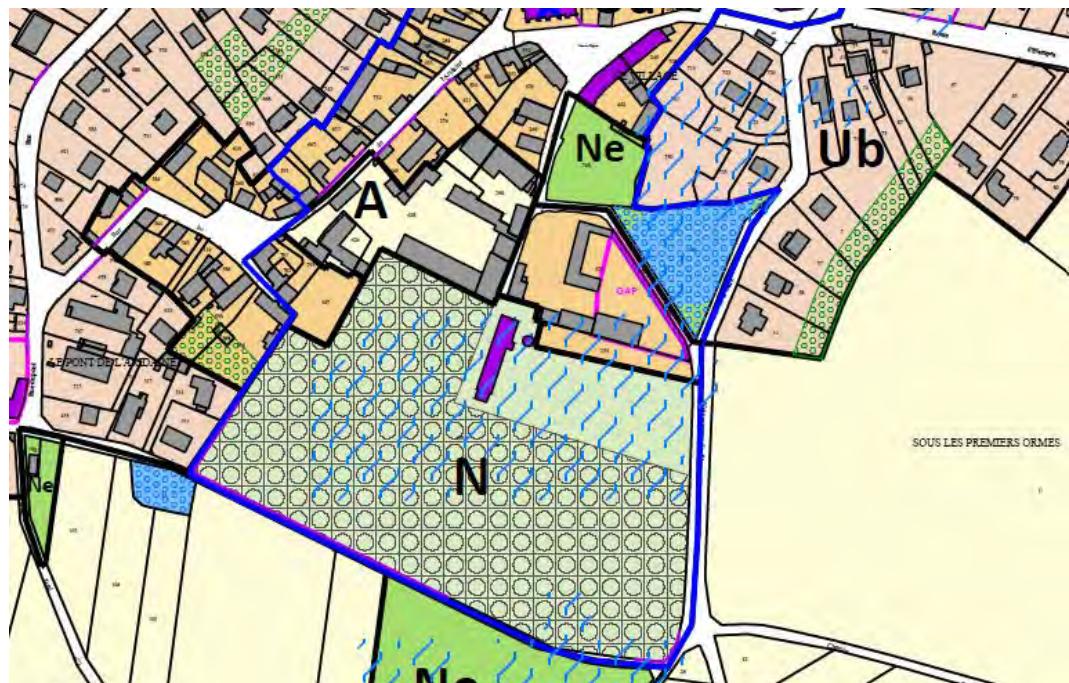
Ce changement de classement, constituait une erreur manifeste d'appréciation, dès lors qu'il intégrait un bâtiment **séculaire** dans une zone naturelle, lui interdisant de bénéficier des dispositions de la zone U, qui seules permettent d'autoriser les travaux nécessaires à son maintien.

Ceci n'avait pas fait l'objet d'une contestation trop appuyée, puisque mon mandant qui a acquis son bien, malgré une tentative de préemption (finalement annulée par le Juge administratif à sa demande) s'accommodait de ce que le classement en zone N privait la collectivité du droit de préemption sur son bien.

Cependant, il apparaît aujourd’hui qu’à la « faveur » de la révision du PLU dont vous êtes saisi, il convient de revenir sur ce qui constitue une erreur d’appréciation manifeste.

## 2. Demande de déclassement de la partie bâtie de la parcelle OB 626 de la zone N vers une zone constructible

Aujourd’hui, la parcelle OB 626 sera classée en zone N, zone naturelle et forestière, conformément au règlement du PLU arrêté le 7 juillet 2025.



Or et comme indiqué, cette parcelle comprend une partie déjà bâtie, intégrée dans un tissu urbain constitué, entourée de trois constructions situées en zone U, comme il ressort des plans de zonage.

Ce classement de la quasi-totalité de l'unité foncière en zone naturelle apparaît donc manifestement incohérent avec la réalité du terrain et les principes définis à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, qui n'autorise le classement en zone N que pour les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, de leur intérêt écologique, ou de la nécessité de prévenir certains risques.

Aucune de ces justifications ne s'applique à la partie bâtie de la parcelle OB 626, laquelle :

- ne présente pas les caractéristiques de milieu naturel ou boisé ;
- ne correspond ni à un espace paysager remarquable, ni à un espace de biodiversité identifié par le rapport de présentation (voir p. 144 du rapport, qui lie les zones naturelles à la « préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces »)
- se trouve en continuité immédiate du tissu urbain et ne participe en rien à une trame écologique.

Il s'agit dès lors d'une erreur manifeste d'appréciation dans le zonage, justifiant le déclassement de cette partie bâtie vers une zone constructible, en cohérence avec le bâti environnant et les orientations du PADD.



Ce secteur présente donc les caractéristiques d'un espace urbanisé au sens de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, et ne correspond pas aux critères définissant une zone naturelle protégée (article R.151-24).

Le rapport de présentation du PLU (pages 142 à 146) précise que les zones N sont destinées à « protéger les espaces naturels à raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Or, la parcelle concernée ne présente ni intérêt écologique ni valeur paysagère particulière, mais s'intègre dans le prolongement direct de la zone urbaine existante.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale (page 29) mentionne que certaines zones initialement classées N ont été reclassées lorsqu'elles avaient en réalité une vocation agricole ou bâtie.

Cette logique de cohérence d'usage devrait s'appliquer également à l'unité foncière considérée e.

A ce titre, le PADD de la commune précise clairement que le développement doit s'opérer au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans les secteurs déjà desservis, afin de « limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel » (PADD, p. 3 et 4).

Le PADD prévoit également de favoriser la mutation et l'optimisation des espaces en creux et des parcelles déjà urbanisées (point 2.2 et 2.3 du PADD, p. 4), ainsi que l'« accompagnement de la mutation des bâtiments agricoles » (point 2.4, p. 5).

La partie de l'unité foncière déjà construite, relève précisément de cette logique : il s'agit d'un bâti situé au cœur du tissu villageois, dont le maintien en zone N contredit les orientations générales du projet communal.

Son reclassement vers une zone constructible ne créerait aucune consommation nouvelle d'espace, mais valoriserait un patrimoine existant en accord avec les principes de densification maîtrisée et de préservation du cadre de vie fixés par le PADD.

Il est également intéressant de noter que le bâti existant sur cette parcelle comprend des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire des constructions présentant un intérêt patrimonial local.

Ce statut implique la préservation et la valorisation de ces éléments dans le cadre de l'aménagement urbain.

Il est donc cohérent et nécessaire que ces constructions soient intégrées dans un zonage urbain (U), afin d'assurer leur entretien, leur réhabilitation et leur réutilisation, conformément aux objectifs de renouvellement urbain et de



modération de la consommation foncière portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Enfin, la parcelle directement adjacente à celle de ma mandante est ouverte à l'urbanisation.

Le PLU précise à son sujet :

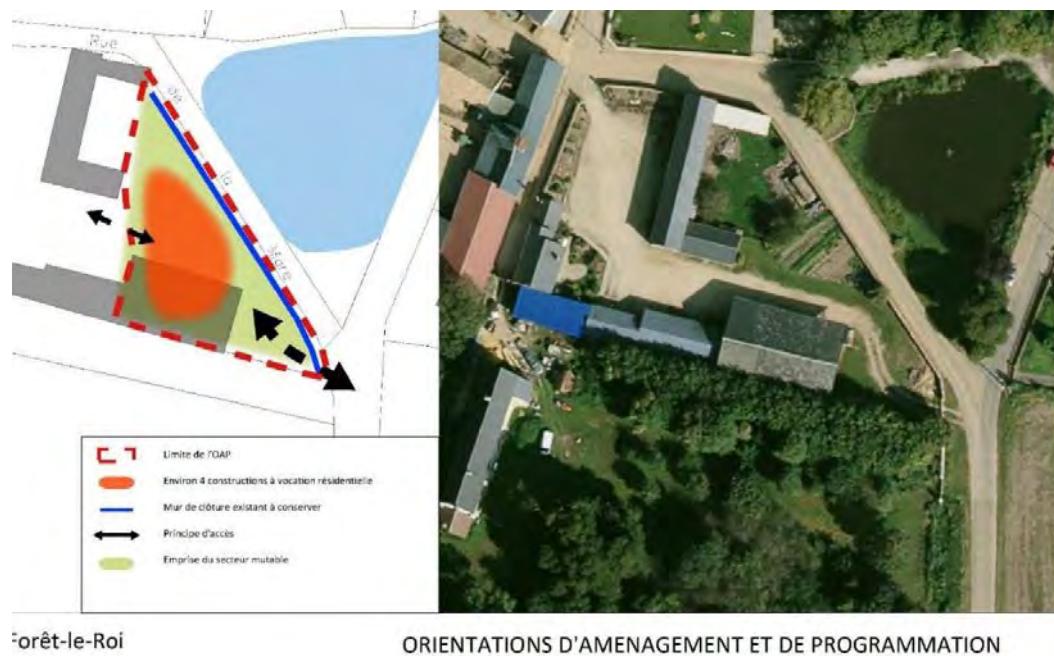
*« Un terrain anciennement à vocation agricole pourrait être sujet à mutation sur le moyen terme ; ce secteur est situé en abord de la mare du village. »*

*« En ce sens, un programme de démolition/reconstruction du bâti existant (exception faite de la maison d'habitation) permettrait la constitution d'un nouvel ensemble bâti d'environ 4 logements sous la forme de constructions individuelles groupées. »*

*« La mare du village est considérée comme un élément remarquable du village et il faut lui conserver un environnement « rural ». En ce sens, la hauteur et la volumétrie des futures constructions devront être en parfaite adéquation avec l'environnement bâti environnant. »*



**Rapport de présentation page 129**



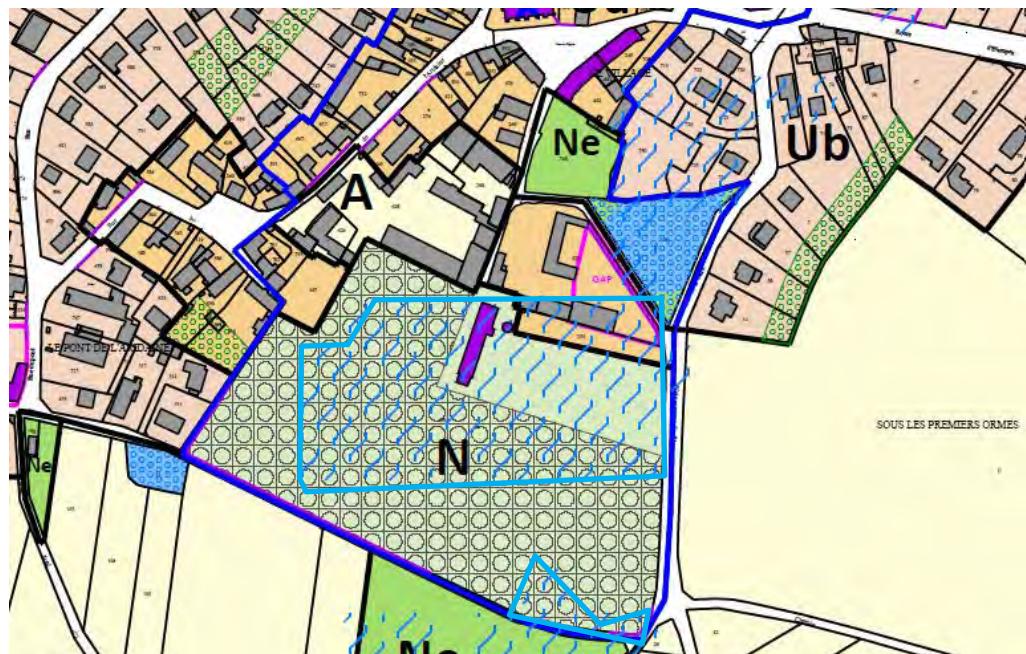
Cette orientation traduit la volonté communale de permettre une évolution maîtrisée du bâti existant autour de la mare, sous forme de reconstruction ou de densification douce.

Il est donc incohérent que la parcelle voisine soit ouverte à l'urbanisation alors que la parcelle de ma mandante, pourtant bâtie et de même nature, demeure en zone N.

Il convient, dans un souci de cohérence du zonage et d'égalité de traitement, de réintégrer au moins une partie de cette parcelle en zone U, comme c'était déjà le cas dans le PLU de 2010.

### 3. Contestation du classement de la parcelle en zone humide

Souhaitant manifestement parachever l'inconstructibilité d'une parcelle pourtant bâtie, les rédacteurs du PLU ont par ailleurs intégré une zone humide sur la quasi-totalité de la parcelle et surtout sur la parcelle bâtie...

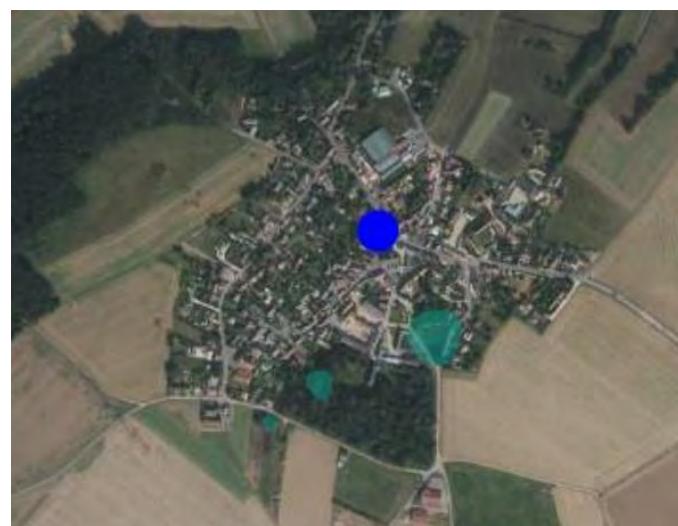


**Zones humides (SAGE Orge Yvette)**

Or, le rapport de présentation (pages 89-90) indique que « les seules zones humides recensées sur le territoire communal sont les trois mares de la commune et les zones attenantes aux stations d'épuration ».

La parcelle de ma mandante n'est située ni à proximité immédiate d'une mare, ni dans un secteur humide identifié par le diagnostic environnemental.

Les cartes figurant dans le PLU ne mentionnent l'existence que d'une petite zone humide potentielle à l'ouest de la parcelle.





### Rapport de présentation page 89

Sur d'autre carte, cette zone n'apparaît même plus.



### Rapport de présentation page 90

Le règlement du PLU (page 37) rappelle par ailleurs que, conformément à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 (affaire Claude B., n°386325), la présence d'une zone humide doit être vérifiée par le pétitionnaire avant toute décision, sur la base d'une expertise pédologique et floristique.

Or, aucune étude de terrain n'a été réalisée sur cette parcelle, et les caractéristiques physiques du sol (absence d'hydromorphie, végétation de milieu sec) contredisent la présence d'une zone humide.

Si le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) mentionne à proximité une zone humide probable, celle n'est pas avérée.



**Cartographie des zones humides avérées & probables du SAGE Orge-Yvette**

**LA FORET-LE-ROI**

**25/10/2019**

**LEGENDE :**

- Zones humides avérées
- Zones humides probables
- Réseau hydrographique



Or, cette précision est essentielle : le SAGE identifie une potentielle zone humide issue d'une modélisation cartographique, sans constat sur le terrain ni étude hydrologique.

En l'état, aucun indice de zone humide n'existe sur la partie bâtie de l'unité foncière. Le terrain présente un relief stable, sans stagnation d'eau, ni végétation hygrophile caractéristique.

Ainsi, la qualification de « zone humide » ne peut être retenue sur cette assiette, faute de constat écologique objectif.

Nous demandons donc que le rapport d'enquête acte l'absence de zone humide avérée sur la partie concernée et que cette mention soit corrigée lors de l'approbation du PLU.

Une visite sur les lieux pourra être organisée à votre convenance afin de constater cette réalité.

\*\*\*

En conclusion et pour toutes ces raisons, nous sollicitons respectueusement :

- le reclassement de la partie bâtie de la parcelle OB 626 de la zone N vers une zone constructible cohérente avec le bâti environnant ;



Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés  
*s.c.p. d'avocats*

- la rectification de la cartographie pour supprimer la mention de « zone humide probable » sur la partie concernée ;
- et l'inscription au rapport d'enquête des éléments factuels constatant l'absence de zone humide sur le terrain.

Nous restons naturellement à votre disposition pour tout complément d'information et pour organiser une visite sur place, si vous le jugez utile.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Cédric JOBELOT**  
[cedric.jobelot@zurfluh-lebatteux.fr](mailto:cedric.jobelot@zurfluh-lebatteux.fr)

**Cartographie des zones  
humides avérées & probables  
du SAGE Orge-Yvette****LA FORET-LE-ROI**

25/10/2019

**LEGENDE :**

- Zones humides avérées
- Zones humides probables
- Réseau hydrographique



0 500 1000 m

1:20 000

**Michel INGRAIN**

**7 route d'Etampes**

**91410 LA FORET LE ROI**

**A l'attention de Madame Le Maire et des membres du Conseil Municipal**

**Objet : PLU Enquête publique**

**Madame Le Maire**

**et Le Conseil Municipal**

**Je viens vers vous concernant la pointe de la parcelle cadastrée ZH 0095 route de Richarville (voir plan ci-joint).**

**Au vu de la réglementation environnementale actuelle sur les épandages (distance à respecter des habitations) cette pointe de terre est devenue incultivable, elle va donc devenir une jachère avec les inconvénients que cela va occasionner, réglementation sur le broyage (dates à respecter), mauvaises herbes (chardons etc).**

**C'est pourquoi, j'aimerais qu'une réflexion soit menée afin de rendre constructible cette pointe dans le PLU à l'occasion de sa révision, les réseaux étant existant cela n'entraînerait aucune charge à la commune, des maisons étant déjà construites.**

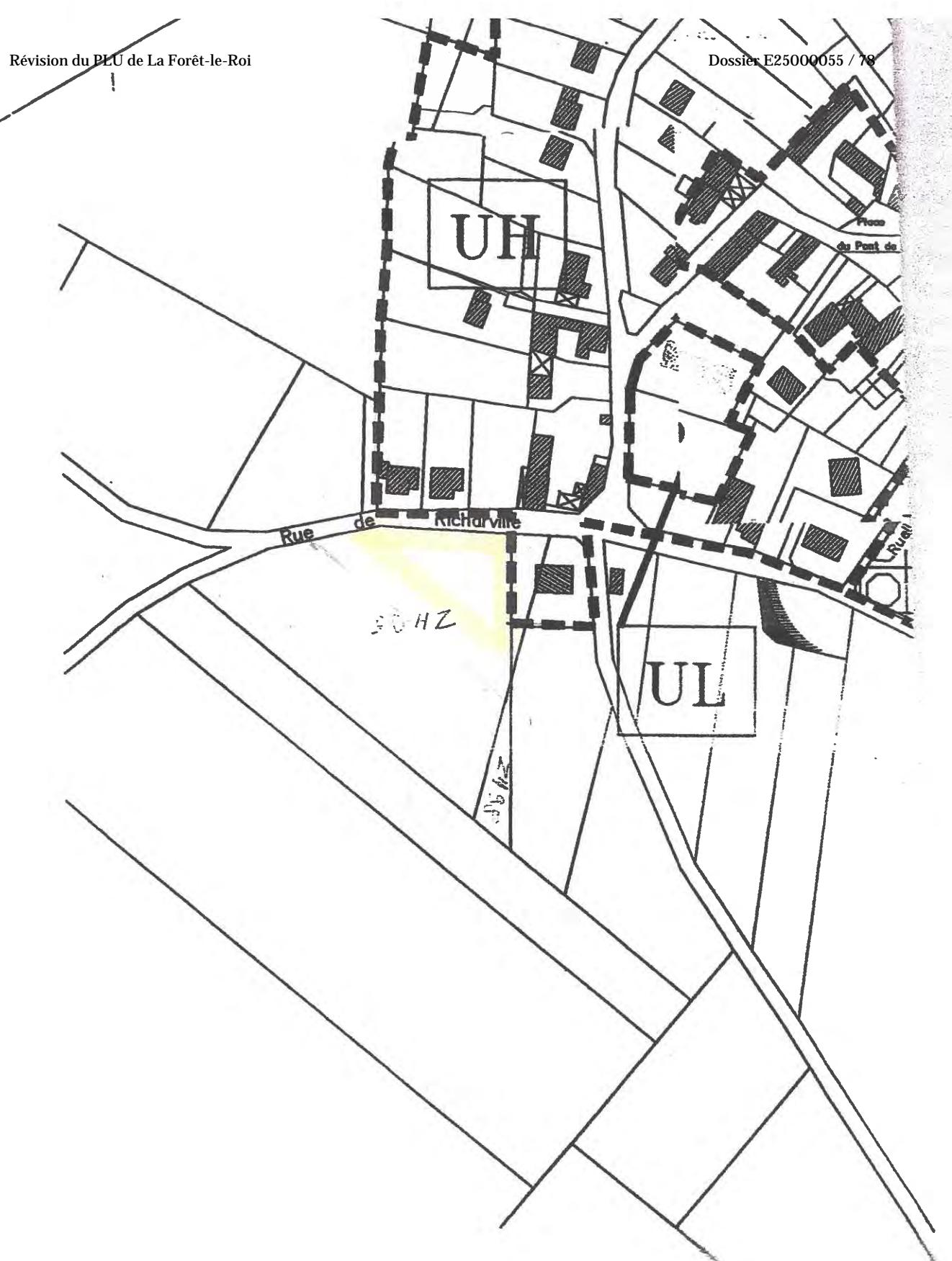
**Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.**

**Dans l'attente d'une réponse à ma demande,**

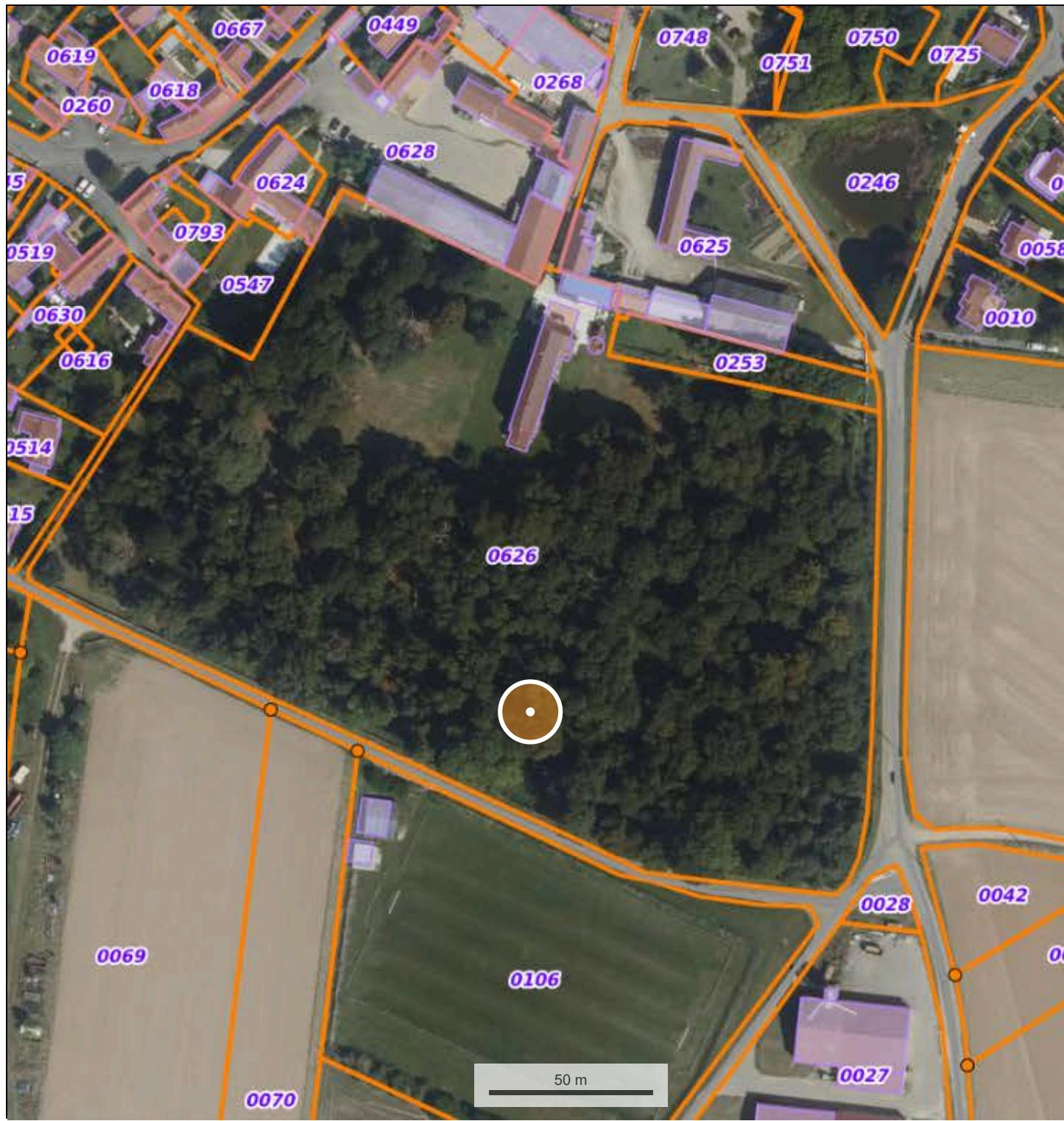
**Recevez Mesdames. Messieurs, l'expression de mes sentiments dévoués.**

**Fait à LA FORET LE ROI le 29 janvier 2024**

**Annexé à l'observation du 19 novembre 2025**



## Parcelle 626

© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 02' 42" E  
Latitude : 48° 28' 38" N

Cette parcelle est classée en zone N dans le PLU actuel et dans le projet de révision. En revanche, la parcelle 0253 au nord est en zone UA constructible.

## Parcelle 0095

© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](https://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 02' 24" E  
Latitude : 48° 28' 37" N

Le nord-est de la parcelle est en friche depuis plusieurs années car la proximité des habitations y interdit les épandages

## **Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.**

# Conclusions.

## Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.

L'enquête a été organisée et s'est déroulée sans incident et dans le respect des textes : concertation préalable avec réunion publique et cahier d'observations, affichage en mairie et en ville, insertions dans la presse, dans le magazine municipal et sur le site web de la mairie, tracts dans les boîtes aux lettres. Le dossier était complet (à l'exception de quelques annexes requises) et facile à lire. Mais les permanences en mairie n'ont attiré que deux visiteurs, et une seule observation est parvenue par courrier.

Pourtant, une révision du PLU mobilise habituellement l'expression du public. L'explication de ce manque d'intérêt est probablement que la révision du PLU ne permet que peu d'urbanisation nouvelle, portant principalement sur quelques emplacements particuliers dans le zonage. Le règlement, bien qu'entièrement réécrit, ne change guère sur le fond par rapport au PLU de 2020, mais apporte une protection supplémentaire des anciens bâtiments agricoles, ce qui ne concerne pas la majorité de la population.

***En conclusion, malgré sa faible fréquentation, l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.***

## Sur le projet de PLU.

### Le plan de zonage et les emplacements réservés :

Une nouvelle zone Ux est créée pour accueillir des activités sur l'ancien terrain « Hardelet » et une zone Ne pour encadrer un secteur naturel équipé à des fins d'intérêt général, à protéger en raison de la qualité du site. La zone AU du plan de 2020 est intégrée à la zone Ub et une nouvelle zone AU est créée sur le terrain Hardelet pour de futurs logements.

L'emprise de la future voie qui remplacera le sentier des Ouches pour desservir la nouvelle zone artisanale a été réduite par rapport au zonage de 2020 et un nouvel emplacement réservé apparaît rue des Gassons pour accueillir un parc de stationnement. Cet emplacement situé en zone A a suscité un avis défavorable de la CDPENAF qui demande de le justifier.

Une première justification est apportée par l'observation n°1 : libérer la rue Saint Mard des voitures des riverains pour faciliter le transit des cars scolaires. Cette remarque est complétée par la réponse de la mairie : « *Dans le cadre de la révision du projet de PLU, il est apparu opportun à la municipalité de réfléchir à l'amélioration de la gestion du stationnement sur le domaine public.*

*En effet, dans le bourg, les voies publiques sont pour la plupart des voies de passage et il est difficile d'instaurer du stationnement longitudinal du fait de leur faible gabarit.*

*La création d'une petite aire de stationnement complémentaire à l'offre existante a été réfléchie et considérée dans les secteurs résidentiels où la demande de stationnement est réelle, permettant ainsi de répondre aux besoins des riverains.*

*Rue des Gassons, dans un secteur peu pourvu de stationnement public, la présence d'un espace agricole à proximité immédiate des espaces lotis est apparu comme une réelle opportunité pour asseoir ce type d'aménagement. Sur une emprise de 560 m<sup>2</sup>, la commune envisage ainsi la création d'une dizaine de place de stationnement dans une démarche de sobriété, avec des matériaux de sols drainants, de sorte que soit limitée l'imperméabilisation des sols. »*

***En conclusion, cette justification d'une emprise (très limitée) sur la zone A paraît recevable en réponse à la demande de la CDPENAF.***

### Les OAP et le règlement :

Le projet présente plusieurs OAP nouvelles par rapport au PLU de 2020, qui précisent comment les terrains disponibles dans le bourg doivent être utilisés pour accueillir de nouveaux logements. Or, depuis la fermeture de l'unique « café-épicerie » il y a quelques années, le village n'a plus aucun

commerce. Dans le cas où un projet de commerce de proximité serait envisagé mais contraint par les règles des OAP et du règlement, il paraît souhaitable de prévoir la possibilité d'y déroger.

Le règlement du PLU, dans sa version en révision, introduit plusieurs changements par rapport au règlement actuel. Les changements les plus importants se situent au niveau :

- de la structure du document, qui présente les dispositions communes à toutes les zones en un chapitre,
- de la division du territoire en zones (nouvelles zones Ux et Ne) et
- du renforcement des dispositions environnementales et architecturales.

En particulier, l'aspect des constructions (forme, couleurs, ...) est plus encadré. Le projet de règlement insiste fortement sur la qualité environnementale et la performance énergétique, notamment dans les dispositions communes. Enfin, une nouvelle annexe réglemente le changement de destination des bâtiments à vocation agricole.

***En conclusion, le projet de PLU révisé qui présente essentiellement une stratégie de développement des logements dans l'enveloppe du bourg est complet et argumenté. Il serait cependant souhaitable de prévoir des dispositions ou des dérogations facilitant la réimplantation éventuelle d'un commerce de proximité dans le centre du village.***

## Sur les avis des PPA.

Dans sa réponses au PV de synthèse, la commune s'engage à corriger toutes les erreurs relevées par les PPA dans le projet de PLU et à le compléter pour ce qui concerne les informations et annexes obligatoires.

En ce qui concerne les recommandations non dictées par la réglementation, la commune n'en retient qu'un nombre restreint, considérant la plupart comme disproportionnées pour le PLU d'un village de 500 habitants en zone rurale où il se construit moins d'un logement par an. En particulier, plusieurs études complémentaires demandées dans les avis des PPA relèvent manifestement de la compétence des organismes supra-communaux.

***En conclusion, la commune s'étant engagée à corriger les erreurs et insuffisances du dossier de PLU, et à apporter quelques unes des améliorations recommandées, sa réponse aux avis des PPA peut être considérée comme satisfaisante.***

## Sur les demandes de constructibilité de parcelles.

### 1. Demande de la SCI transmise par son avocat.

La SCI SAINT NICOLAS BS demande de rendre constructible une partie de sa parcelle oB626 actuellement classée en zone naturelle N. Elle se réfère dans la lettre en annexe à un ancien PLU qui permettait de construire sur une partie de la parcelle au Nord-Est. Effectivement, la constructibilité de ce terrain, qui était historiquement classé en zone N, avait été introduite par une modification du PLU<sup>1</sup> au début des années 2000 en vue de réaliser un lotissement qui n'a jamais vu le jour. L'ensemble de la parcelle a été reclasé en zone N dans le PLU révisé en 2019, sans que le propriétaire présente d'objection lors de l'enquête publique réalisée en novembre 2019.

Le classement de la totalité de la parcelle en zone N a donc été maintenu dans le présent projet de révision, et ce classement est justifié par les arguments suivants, en cohérence avec les objectifs :

- Respect des objectifs environnementaux et du SAGE : Le SAGE est un document de planification supérieure (opposable au PLU) qui identifie des zones d'enjeux environnementaux majeurs. La cartographie issue du SAGE Orge-Yvette (**annexe 3**) identifie une zone humide pro-

<sup>1</sup> Pourtant, depuis la loi du 13 décembre 2000 qui a créé l'article L123-13 du code de l'urbanisme, il n'était pas possible de déclasser par une simple modification une partie de zone naturelle ou agricole pour la rendre constructible.

bable sur une partie de la parcelle. Le maintien en Zone N est une mesure de prévention et de protection du milieu naturel et de la ressource en eau, conformément aux objectifs du Code de l'environnement, même en l'absence de constat pédologique et floristique réalisé par la collectivité sur cette surface.

- Application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (loi dite « ZAN ») : Le déclassement d'une zone N vers une zone U contredit l'objectif national de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation foncière, qui est d'ailleurs l'objectif 2.1 du PADD.
- Cohérence du zonage : Le secteur boisé de la parcelle (voir l'**annexe 5**) présente la réalité topographique d'un espace naturel qui doit être protégé. D'ailleurs, la parcelle voisine, ouverte à l'urbanisation, fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) très strictes et encadrées, visant à conserver un environnement « rural » autour de la mare du village. Le maintien de la parcelle OB626 en Zone N matérialise ainsi la limite de l'urbanisation.
- Contrairement à ce qu'affirme la SCI, le classement en Zone N n'interdit pas le maintien et la valorisation du bâti existant. Le règlement de la Zone N, dans le projet soumis à l'enquête, indique à l'article N3 « *Dispositions particulières : La restauration, la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les annexes et extensions doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc. Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).* »

**Dans ces conditions, la commune de La Forêt-le-Roi ne pouvait que maintenir le classement en zone naturelle inscrit dans le PLU actuel, qui n'a pas été contesté au moment de son élaboration. En outre, comme le précise la maire dans sa réponse, la parcelle OB253 qui longe des bâtiments existants au nord reste classée en UA dans le projet de révision, permettant au propriétaire du château de construire dans son parc.**

## 2. Demande de M. Ingrain.

De son côté, M. Ingrain demande de rendre constructible une partie de sa parcelle agricole située au sud de la rue de Richarville (**annexe 6**), qu'il ne peut plus exploiter en raison de la proximité des habitations qui interdit l'épandage de pesticides ou engrains dans une bande de sécurité. L'entretien de ce terrain en jachère est contraignant et coûteux. Il avait déjà présenté cette demande par lettre en janvier et en octobre 2024 (**annexe 4**) qui avait reçu une réponse négative de la mairie après avis des PPA comme l'indique la maire dans son mémoire en réponse.

Cette demande est compréhensible, mais si cette partie de parcelle devait accueillir des logements, cela ne ferait que déplacer au sud la contrainte de proximité et l'empêcherait de cultiver le reste de son terrain ... La meilleure solution serait peut-être d'utiliser la partie nord pour autre chose que de la culture intensive, par exemple en vergers : ainsi la plantation de noyers empêcherait la végétation de se développer sous les arbres et faciliterait donc l'entretien du terrain.

De toutes façons, comme dans le cas précédent, le PADD et l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols ne permettent pas d'étendre les zones constructibles.

**En conclusion, il ne paraît pas souhaitable de rendre ces parties de parcelles constructibles dans le PLU révisé.**

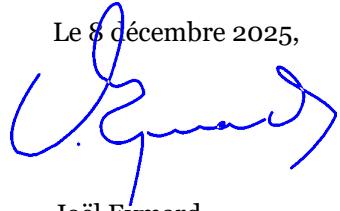
# Avis du commissaire enquêteur.

Considérant, au vu des conclusions ci-dessus, que :

- l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales,  
- le projet de PLU est conforme aux objectifs de limitation des zones constructibles,  
- la commune s'est engagée à corriger les erreurs et insuffisances relevées par les PPA ,  
- les emplacements réservés dans le plan de zonage ont été justifiés,  
le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** à cette révision du Plan local d'urbanisme de la commune de La Forêt-le-Roi, **sous réserve** du respect des engagements énoncés dans son mémoire en réponse.

Il ajoute une **recommandation** : afin de favoriser la réimplantation éventuelle d'un commerce local, il serait souhaitable de la faciliter dans le règlement.

Le 8 décembre 2025,

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Joël Eymard".

Joël Eymard