

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Breux-Jouy,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/06/2017
APPROUVÉ LE : 13/10/2018

Etude réalisée par :

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 avril au 15 mai 2018

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de BREUX-JOUY (Essonne)



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de quatre parties :

- A Le rapport d'enquête
- B La synthèse des observations et leur analyse
- C Les annexes et pièces jointes
- D Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

Table des matières

A. RAPPORT D'ENQUÊTE.....	4
1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LA COMMUNE.....	4
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	5
2.1. LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU	5
2.2. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE	5
2.2.1. Le rapport de présentation du PLU	5
2.2.2. Le PADD	8
2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	9
2.2.4. Le règlement littéral et le règlement graphique (plan de zonage)	9
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE.....	11
3.1. LA REGLEMENTATION	11
3.2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX APPLICABLES	11
3.3. PROCESSUS D'ELABORATION ET DE VALIDATION DU PLU	13
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	13
4.1.1. Désignation du commissaire enquêteur	13
4.1.2. Contacts préalables	13
4.1.3. Réunions de travail et de visite des lieux	14
4.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	14
4.3. L'INFORMATION DU PUBLIC.....	16
4.4. LE REGISTRE DEMATERIALISE	16
4.5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
4.5.1. Ambiance.....	17
4.5.2. Participation du public	17
4.5.3. Déroulement de l'enquête	18
4.6. BILAN DE L'ENQUÊTE	18
5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE	19

6. MEMOIRE EN REPONSE.....	19
7. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	19
8. LES AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES ORGANISMES CONSULTES	20
9. OBSERVATIONS SUR LA FORME DU DOSSIER.....	23
B. PROCES VERBAL DE SYNTHESE	25
C. ANNEXES ET PIECES JOINTES	28
ANNEXES	28
PIECES JOINTES	28
D. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	69
1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE	69
1.1. Objet de l'enquête publique	69
1.2. Déroulement de l'enquête publique	70
1.3. Bilan de l'enquête publique	71
2. ANALYSES THEMATIQUES - REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	72
2.1. Contenu du dossier de projet.....	72
2.2. Qualité du dossier d'enquête publique.....	74
2.3. Points principaux relevés dans les observations.....	75
2.3.1. Observations générales.....	76
2.3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux	76
2.3.3. Le zonage.....	77
2.3.4. Le règlement.....	78
2.3.5. Aménagements et OAP	78
3. CONCLUSION et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	79
3.1. MOTIVATIONS	79
3.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	79

A. RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LA COMMUNE

La commune de Breux-Jouy est une petite commune située au centre-ouest de l'Essonne, dans le canton de Dourdan, à vingt-huit kilomètres de la préfecture, Evry et quarante-cinq kilomètres au sud de Paris. La superficie de la commune est de 468 hectares ; son altitude varie de 55 à 151 mètres.

Elle adhère en 2010 à la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH), forte de 11 communes et 25800 habitants.

Sa population (les brojiciens) est de 1248 habitants (en 2015). Cette population est stagnante depuis 1999, contrairement à l'évolution de la CCDH et du département ; ceci malgré un solde naturel positif, le solde migratoire étant plus important depuis cette période. Le vieillissement de la population (25 % de plus de 65 ans) est supérieur à ce qui est constaté dans les environs.

Elle est morcelée entre le bourg de Jouy, le bourg de Breux, les hameaux du Petit Brétigny, du Pont des Gains et de Rimoron.

La commune est desservie par le train (RER C gare de Breuillet en limite est de la commune) et deux voies principales (RD 116 desservant Dourdan et Arpajon et offrant un accès à la RN 20, RD 19 desserte locale vers Breuillet).

La commune est couverte essentiellement de forêts et d'espaces agricoles (pour 85%). Le territoire comporte des Espaces Naturels Sensibles, essentiellement dans les zones humides le long des deux cours d'eau.

La volonté des élus concernant l'avenir de la commune est exprimée ainsi¹ :

« Breux-Jouy veut favoriser l'arrivée de nouvelles populations dans la commune et notamment de jeunes ménages en restant cohérent dans l'urbanisation et en définissant les secteurs prioritaires (dents creuses, secteurs à enjeux...). L'objectif d'urbanisation tient compte des enjeux démographiques : la commune souhaite accueillir 10% de population supplémentaire. Le territoire n'a pas vocation à accueillir des zones d'activités, l'enjeu principal est le maintien des activités en place, notamment touristiques qui s'appuient sur le cadre de vie et le caractère naturel et rural du territoire. Concernant les espaces naturels et agricoles, leur protection est un enjeu majeur du projet au regard de l'intérêt porté pour le cadre de vie de Breux-Jouy. Les boisements et les continuités écologiques (milieux boisés et milieux aquatiques) sont préservés. »

Ainsi, la commune devrait accueillir à terme un maximum de 1500 habitants dans un environnement ayant su préserver sa ruralité aux franges de l'Île de France.

¹ Cf. note de présentation non technique du PLU

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

2.1. LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU

La commune de Breux-Jouy était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2009.

L'élaboration du projet de PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- La révision du PLU a été prescrite le 25 juin 2014 par le Conseil Municipal ;
- Mai 2015, réception du porter à connaissance du Préfet ;
- 28 mai 2016 : débat sur les orientations générales du PADD
- Décembre 2016 : sollicitation de l'Autorité Environnementale dont la réponse du 27 février 2017 dispense la commune d'évaluation environnementale ;
- 24 juin 2017 : le conseil municipal tire le bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du PLU et arrête le projet de PLU ;
- Septembre 2017 : transmission pour avis du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées à son élaboration et aux communes voisines. Les réponses sont reçues en octobre, novembre et décembre.
- Février 2018 : sollicitation du Tribunal Administratif de Versailles pour la nomination d'un commissaire enquêteur.

Concertation préalable

La concertation publique, engagée par la délibération du conseil municipal de Breux-Jouy du 25 juin 2014, s'est déroulée comme suit :

- Pendant la phase de diagnostic, mise en place de deux ateliers et d'un forum réunissant 30 personnes (rencontres des 14 octobre, 4 et 25 novembre 2015) ;
- Pendant la phase d'élaboration du PADD, même dispositif que ci-dessus (rencontres des 16 mars, 6 et 13 avril 2016) ;
- Deux réunions publiques ont été organisées les 4 février et 28 septembre 2016 ; ces réunions ont enregistré la participation de 30 à 40 personnes.
- Deux parutions ont été effectuées dans le journal municipal.

La délibération du conseil municipal du 24 juin 2017 dresse le bilan de la concertation :

- La participation du publique a privilégié les échanges directs entre élus et population ;
- Cependant, une dizaine de courriers ont été reçus en mairie et pris en compte.

2.2. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1. Le rapport de présentation du PLU

Etat initial de l'environnement

La commune de Breux-Jouy se situe sur le relief de la vallée de l'Orge, les hameaux « en altitude » (environ une centaine de mètres), les bourgs de Jouy et de Breux en contrebas. Elle est traversée par les cours d'eau de l'Orge et de la Renarde ; plusieurs zones humides constituent des enjeux environnementaux le long des cours d'eau, constituées de formations forestières et de prairies humides.

La présence de cours d'eaux s'accompagne de risques d'inondation recensés dans le PPRI de l'Orge et la Sallemouille, menaçant en particulier le hameau du Petit Brétigny. Des risques de remontée de nappe sont également présents dans les vallées des deux cours d'eau.

Le territoire de Breux-Jouy est situé en zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.

Son territoire est occupé pour 85 % par des espaces agricoles et forestiers, pour 10% par des zones urbanisées, le reste en espaces ouverts « artificialisés ».

Le territoire de la commune comporte les zones humides des vallées de l'Orge et de la Renarde (classée « Espace Naturel Sensible »), de petits massifs boisés, deux ZNIEFF de type 1 (zone humide de Saint Sulpice de Favières pour 34 Ha ; Bois des Herbages pour 21 Ha) et une de type 2 (Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon). La Trame Verte et Bleue identifiée dans le SRCE concerne des corridors écologiques à conserver (le long des rivières de l'Orge et de la Renarde, de la sous-trame arborée du sud-ouest), à restaurer (le long du parcours urbain des rivières), des milieux humides le long de la Renarde, plusieurs réservoirs de biodiversité.

L'essentiel de l'urbanisation se concentre dans le bourg de Jouy, malgré que l'origine du peuplement ait été à Breux, centre historique.

Aux confins de la communes, deux sites classés (le château de Baville à l'ouest et le château de Segrez à l'est) génèrent des périmètres de protection empiétant sur le territoire communal. Plusieurs bâtiments remarquables se distinguent sur la commune : l'église St Martin à Breux, le château de Rimoron.

Le diagnostic socio-économique

Population

La population, actuellement de 1248 habitants, a cru rapidement de 1968 à 1999 puis s'est stabilisée, voire a décliné depuis pour se stabiliser à la valeur actuelle depuis une petite vingtaine d'années. Les variations de population sont essentiellement dues au solde migratoire, à peine compensé par un solde naturel positif. Il est également remarquable de constater un vieillissement de la population (25% de plus de 65 ans, à comparer aux 18% de l'Essonne). Comme constaté en règle générale, la taille des ménages a diminué depuis la fin des années 1960 pour s'établir à 2.68, avec une majorité de célibataires et de couples sans enfants.

Logements

Cette population, très majoritairement propriétaire de son logement, occupe de très grandes maisons (plus de 50% de cinq pièces et plus) alors que l'offre de petits logements adaptés à

des ménages sans enfants est faible (moins de 20% pour l'ensemble des 3 pièces et moins). La disponibilité de logements vacants est également faible ; seuls 7% des logements sont des appartements. Le parc de logements de la commune a été construit majoritairement dans la période 1946-1990. Le logement locatif ne représente que 9% des occupations.

Le porter à connaissance du préfet des Yvelines (document de septembre 2015) rappelle que le SDRIF impose une obligation de moyens en matière de densification à l'horizon 2030 qui se traduit, au niveau de la CCDH à laquelle appartient la commune, par un objectif de construction de 140 logements par an auquel le PLU devra concourir.

La commune n'est pas concernée par un Plan Local d'Habitat spécifique ; de plus, du fait de sa taille, n'est pas soumise à la loi SRU ; elle doit cependant « *veiller à la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes* ».

Activité et emploi

Breux-Jouy est le siège de plusieurs entreprises essentiellement personnelles avec une offre d'emploi limitée. L'économie du village se résume à une centaine d'emplois (pour moitié dans le commerce, les transports et les services) et deux commerces en centre-ville. La superficie agricole utilisée est d'environ 133 Ha (*moitié moindre qu'à la fin des années 1980*), exploitée par deux agriculteurs employant seulement six personnes.

La consommation d'espace

Le diagnostic foncier réalisé en 2017 fait état d'un potentiel constructible :

- Dans le bourg de Jouy, 73 logements (dont 36 en cours) sur un cumul de 2.75 Ha
- Dans le bourg de Breux 6 logements sur 3865 m².

Par comparaison aux documents d'urbanisme **en vigueur**, le projet de PLU :

- Consomme 1.69 Ha (3%) de moins en zones urbanisées U et 11.63 Ha (89%) de moins en zone à urbanisation future AU
- Offre 13.32 Ha (3%) de plus en zones agricoles et naturelles.

Les principaux impacts du projet de PLU sont :

- La suppression de 6300 m² d'EBC au nord-est du bourg de Jouy (secteur de La Vaillerie) pour permettre l'extension de l'urbanisation dans les quelques parcelles incluses dans l'agglomération ;
- La consommation de 1.34 Ha de zone agricole pour l'extension du bourg de Jouy (zone 1AU).

Nombre de logements

En fonction des objectifs de croissance de la population, les besoins en logements ont été fixés à 100 à l'horizon 2030. Compte tenu des programmes en cours, le besoin net est de 20 logements (40 dont la construction est en cours, 40 dans les dents creuses identifiées).

- Sur les terrains pris sur des parcelles agricoles ou naturelles (zone 1AU), la densité minimale sera de 20 à 25 logements à l'hectare pour le cœur de zone, 15 à 20 pour la périphérie ;
- Dans deux secteurs couverts par les OAP (la Soupane et rue du Dr Babin), la densité sera de 22 logements par hectare.
- Sur les dents creuses, on envisage la création d'environ 20 logements.
- La totalité des logements seront créés dans l'emprise des bourgs de Jouy et de Breux

Certaines possibilités d'extension seront offertes pour les habitations situées en zone Nt (naturelles ouvertes aux aménagements touristiques) afin d'autoriser une possibilité d'accroissement de la capacité d'accueil.

2.2.2. Le PADD

Les élus de Breux-Jouy ont fixé des orientations générales et des objectifs dans six domaines déclinés dans le PADD :

- Politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme
 - Assurer un développement maîtrisé de la commune
 - Encourager la densification des zones urbaines
 - Intégrer la structure rurale du territoire
 - Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation
 - Assurer un équilibre entre habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif
 - Intégrer la présence d'une ferme en cœur de bourg
- Les transports et les déplacements
 - Créer des voiries nécessaires à la desserte des nouvelles zones à urbaniser
 - Favoriser le bouclage des voies
 - Préserver les itinéraires doux traversant le territoire
 - Prendre en compte la problématique de stationnement dans le contexte de densification
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques
 - Assurer une desserte numérique optimale
 - Intégrer le développement des besoins en eau potable
 - Intégrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
- Le développement économique, commercial et les loisirs
 - Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques
 - Soutenir l'activité agricole dans la commune
 - Conserver et développer les espaces de loisirs
- Les politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

- Préserver les paysages remarquables du territoire
- Conserver le patrimoine bâti et naturel de la commune
- Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales
- Intégrer le risque inondation et remontées de nappe
- Intégrer des règles de construction dans les zones d'aléas des argiles*valoriser la trame verte et bleue

➤ Objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Objectifs généraux d'urbanisation : 1350 habitants à l'horizon 2030 (+120 par rapport à 2015)
- Objectifs de maîtrise de la consommation foncière : emprise foncière maximale des logements = 1.1 Ha de zones d'extension à vocation résidentielle sur la zone identifiée

2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de répondre à l'objectif d'équilibre de l'offre de logement, les élus ont souhaité que le PLU mette en œuvre une opération d'ensemble privilégiant l'habitat individuel ou le petit collectif.

L'aménagement sera phasé en considérant trois secteurs distincts :

- Le secteur Est
- La Soupane
- La Rue du Docteur Babin

Les OAP fixent des orientations générales dont les principaux thèmes sont déclinés ainsi :

- Principes d'accès
- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Besoins en stationnement
- Desserte par les transports en commun
- Desserte des terrains par les voies et réseaux

Des schémas de principe d'aménagement (implantation des constructions, voirie, éléments de paysage) illustrent, pour chacun des trois sites considérés, la vision qu'ont les élus du développement des nouveaux secteurs urbains.

2.2.4. Le règlement littéral et le règlement graphique (plan de zonage)

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement littéral.

a) Les différentes zones du PLU

Les zones urbaines U comprennent :

- UA correspondant à la zone urbaine du centre bourg
- UB correspondant à la zone urbaine périphérique
- UC correspondant à la zone urbaine du centre historique

La zone à urbaniser à court terme 1AU

- Correspond à un secteur d'extension du bourg principal de Jouy

La zone agricole A

Les zones naturelles N comprennent :

- N couvrant aussi bien des secteurs boisés et forestiers que des espaces découverts et des zones humides
- NE au sud-ouest du bourg de Jouy où sont implantés les équipements sportifs
- NT secteur à vocation touristique et loisirs composé de quatre secteurs (activité équestre, accueil et hébergement, deux secteurs en zone humide le long de la Renarde)

b) Les autres éléments des documents graphiques

Hormis la définition du zonage, les documents graphiques du règlement² intègrent les éléments suivants :

- Des emplacements réservés (une dizaine au total) dédiés :
 - A des aménagements de voirie (élargissement de trottoirs, stationnement, cheminement doux)
 - A la requalification du cœur de bourg
- Les schémas d'implantation des 3 secteurs d'OAP
- Les éléments de patrimoine à protéger
- Les espaces boisés classés à conserver et à protéger qui sont repérés dans les documents graphiques par un quadrillage semé de ronds et sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Les limites de 50 mètres par rapport aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
- Les zones de risques d'inondation (ruissellement, remontée de nappe, sols susceptibles d'être pollués)

Un plan au 1/2500^{ème} illustre les contraintes sonores de la commune liées à la présence de la voie ferrée et de la RD116.

c) Les annexes et autres documents

Les autres documents du dossier sont les suivants :

- Le porter à connaissance de l'Etat transmis par la DDT de l'Essonne en mai 2015
- L'arrêté inter-préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017 concernant le plan de prévention inondations de l'Orge et la Semouille, accompagné de son règlement et des cartographies réglementaire et d'aléas
- Le tableau des servitudes d'utilité publique :
 - AC1 : Servitude de protection des monuments historiques (domaine de Baille)

² Composés d'un plan de zonage global au 1/5000^{ème} et deux plans de zonage sectoriels au 1/2000^{ème}

- AC2 : Servitude de protection des sites pittoresques (vallée de la Renarde)
- I3 : Présence d'une canalisation de GRT Gaz
- Liées aux voies ferrées
- A4 : Relatives aux terrains riverains des cours d'eaux non domaniaux (servitude de passage)
- A5 : liées à la présence de collecteurs d'assainissement
- PPRI de l'orge et de la Semouille
- Le plan des réseaux :
 - eau potable (source Veolia)
 - assainissement (source Société des Eaux de l'Essonne SEE)
 - électricité (source ENEDIS)
 - gaz (source GRDF)

3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

3.1. LA REGLEMENTATION

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (depuis le 1er janvier 2016 par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale).

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal ; s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La définition, le contenu du PLU et sa procédure d'élaboration sont encadrés par les articles L151-1 à L 153-19 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L 123-1 à 16 et R 123-1 à 33 du code de l'environnement.

La partie réglementaire du code de l'urbanisme apporte des précisions quant au contenu du PLU (livre 1er / titre V / chapitre 1er) :

- Section 1 : le rapport de présentation (articles R 151-1 à R 151-5)
- Section 2 : les OAP (articles R 151-6 à R151-8)
- Section 3 : le règlement (articles R 151-9 à R 151-50)
- Section 4 : les annexes (articles R 151-51 à R 151-53)
- Section 5 : PLU tenant lieu de PDU et de PLH (articles R 151-54 à R 151-55)

3.2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX APPLICABLES

Le PLU doit être compatible prioritairement avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et être compatible avec les autres documents supra communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, PGRI, PDUIF, SRCE).

Le SDRIF

Le schéma directeur de la région Ile-de-France 2030 a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

La compatibilité avec le SDRIF est analysée au regard des objectifs suivants :

- relier et structurer ;
- polariser et équilibrer ;
- préserver et valoriser.

Le rapport de présentation rapporte que la commune de Breux-Jouy est identifiée dans le SDRIF comme « *un espace urbanisé à optimiser* ».

« Relier et structurer »

Le projet de PLU se contente d'affirmer que la commune est « *identifiée comme un site bien desservi par les transports en commun* ».

« Polariser et équilibrer »

Le rapport de présentation rapporte que la commune de Breux-Jouy est identifiée dans le SDRIF comme « *un espace urbanisé à optimiser* ».

Cela signifie, selon les règles du SDRIF, que le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Par ailleurs, la partie nord de Breux-Jouy est concernée par « *la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* ».

Cela se traduit par une exigence de densification de l'habitat dans les hameaux du Pont des gains et du petit Brétigny et autorise une extension de l'urbanisation d'environ 5% de l'espace urbanisé communal, soit environ 2.5 Ha.

« Préserver et valoriser »

Le projet de PLU vise à identifier et préserver les espaces d'intérêt écologique dans les espaces à dominante agricole, à protéger les lisières d'espaces boisés et préserver les continuités écologiques en particulier en réduisant l'impact des projets d'infrastructure sur les réservoirs de biodiversité.

Le SDAGE Seine Normandie

Il fixe plusieurs orientations fondamentales à travers huit défis à relever concernant la diminution de pollutions, la protection de captages d'eau, la protection des milieux aquatiques et humides, la gestion des ressources en eau, la prévention des inondations.

Le SAGE Orge et Yvette

Ce schéma d'aménagement et de gestion des eaux des rivières décline au niveau régional les mêmes enjeux que le SDAGE cité plus haut pour les vallées de l'Orge et de la Renarde.

Il n'est pas fait mention de **Schéma directeur d'assainissement** applicable à la commune de Breux-Jouy.

D'une façon générale, la troisième partie du Rapport de Présentation apporte des justifications quant à la conformité du projet de PLU avec les documents ci-dessus, au travers :

- Des orientations du PADD
- Des délimitations de zones
- De l'analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles
- De l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

3.3. PROCESSUS D'ELABORATION ET DE VALIDATION DU PLU

Le projet de révision du POS valant élaboration du PLU est arrêté par délibération du conseil municipal ou le conseil du territoire de l'EPCI puis soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement. L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis doivent être joints au dossier soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Dans le cas où les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme en modifierait l'économie générale, il pourrait faire l'objet d'une enquête complémentaire conformément à l'article L123-14 du code de l'Environnement.

En l'occurrence, ce processus est bien identifié dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique (article 3).

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

4.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande émanant de la commune de Breux-Jouy, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par sa décision n° E18000019/78 du 22 février 2018.

4.1.2. Contacts préalables

Après réception de la décision de nomination et la réception ultérieure d'un lien permettant d'accéder au dossier du PLU, j'ai rencontré le 7 mars 2018, Mme Pascale BOUDART, maire de la commune accompagnée de Mr Christophe BARBARA, adjoint à l'urbanisme et Mme Mélanie GAURON, secrétaire générale.

Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique, en particulier pour ce qui concerne l'information et la participation du public par voie électronique.

Le calendrier de l'enquête a été décidé pour commencer le 13 avril et s'achever le 15 mai 2018, et les dates des permanences ont été fixées (13 et 21 avril, 3 et 15 mai).

Ultérieurement, Mme le Maire a signé le 15 mars l'arrêté prescrivant l'enquête³.

La version papier du dossier d'enquête m'a été remise à cette occasion.

4.1.3. Réunions de travail et de visite des lieux

Le 21 mars et le 9 avril, deux nouvelles réunions ont eu lieu en présence de Mme le Maire et ses adjoints :

- le 21/3 pour visiter la commune avec Mme le Maire,
- le 9/4 avec Mr BARBARA adjoint à l'urbanisme et Mme GAURON, secrétaire générale, pour recueillir des informations complémentaires sur le dossier, sur la base d'une liste de questions adressée au préalable. Je me suis alors assuré de l'organisation effective de l'enquête publique.

4.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier du projet de PLU proposé à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 24 juin 2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la consultation de la population ;
- N° 1 : **Rapport de présentation** 159 pages composé de 4 parties
 - Le diagnostic socio-économique
 - Etat initial de l'environnement
 - Justification des orientations du PADD, de délimitation des zones et des limitations administratives à l'utilisation du sol
 - Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- N° 2 : **PADD** 12 pages exposant six orientations et objectifs :
 - Orientation n° 1 : politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme
 - Orientation n° 2 : transports et les déplacements
 - Orientation n° 3 : réseaux d'énergie et le développement des communications numériques
 - Orientation n° 4 : développement économique, commercial et les loisirs
 - Orientation n° 5 : politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques
 - Objectifs chiffrés n° 6: modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- N°3 : **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** 15 pages présentant les schémas d'aménagement de trois secteurs (secteur Est, La Soupane et la rue du Dr

³ PJ n°1

Babin) décrivant les principes d'organisation et développement de chacun des secteurs prévus à l'aménagement selon la trame suivante :

- Principes d'accès
- Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Besoins en stationnement
- Desserte par les transports en commun
- Desserte des terrains par les voies et réseaux

Ces OAP constituent un complément astreignant au règlement (voir ci-après).

➤ N° 4 : **Règlement** 56 pages

Des dispositions générales justifient la division du territoire en zones : centre bourg UA, urbaine périphérique UB, centre historique UC, à urbaniser à court terme 1AU, agricole A, naturelle N et précisent la possibilité limitée de procéder à des adaptations mineures et les conditions de reconstruction après sinistre.

Pour chacune des zones définies au PLU, le règlement précise :

- Les destinations autorisées et interdites pour les constructions, l'usage des sols et la nature des activités
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère souhaitées
- Les exigences en matière d'équipement et de réseaux

➤ N° 5 : **Plan de zonage**

Trois plans sont disponibles dans le dossier du PLU :

- Plan de zonage n°1/3 (au 1/5000^{ème}) couvrant l'ensemble de la commune
- Plan de zonage n°2/3 (au 1/2000^{ème}) couvrant le nord de la commune et le bourg de Jouy
- Plan de zonage n°3/3 (au 1/2000^{ème}) couvrant l'est de la commune, le bourg de Breux et la vallée de la Renarde

➤ N° 6 : **Des annexes**

- L'arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2017 approuvant le PPRI de l'Orge et la Semouille avec règlement et cartographies
- Carte des contraintes sonores (au 1/2500^{ème})
- Cartes (au 1/1500^{ème}) des réseaux d'assainissement
- Carte du réseau d'eau potable
- Cartes des réseaux d'électricité (ENEDIS) et gaz (GRDF)
- Le tableau des servitudes
- Porter à connaissance de l'Etat (note DDT Essonne de mai 2015)
- PPRI des vallées de l'orge et de la Semouille (arrêté préfectoral 2017-DDT-SE-436 du 16 juin 2017)

Nota : Ces documents sont disponibles en version papier et en CDROM

Le dossier comporte également une « NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE » résumant en 8 pages les principales caractéristiques du projet de PLU soumis à l'enquête publique.

En sus de ces documents techniques, le dossier comporte :

- L'avis de l'Autorité Environnementale (note MRAe n° 78-023-2016 du 1er juillet 2017)
- L'avis de chacune des Personnes Publiques Associées ayant déposé des observations sur le dossier de projet de PLU ;
- Un registre relié de 21 pages destiné à recueillir les observations du public ; ce registre a été annoté et émargé par mes soins au premier jour de l'enquête ;
- Un fascicule « Pièces relatives à l'Enquête Publique » comportant :
 - Un exemplaire de chaque journal régional où est publié l'avis d'enquête publique ;
 - Le rappel des textes qui régissent l'enquête publique ;
 - La décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur ;
 - L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;
 - Copie de l'avis d'enquête affiché sur les panneaux municipaux ;
 - Une note de présentation non technique du PLU (8 pages).

4.3. L'INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- Le Parisien des 26 mars et 14 avril
- Le Républicain des 22 mars et 19 avril.

L'avis d'enquête a été légalement affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, sur une feuille format A3 couleur jaune.

Un certificat d'affichage en date du 22 mai 2018 atteste de ce qui précède (affichages sur les panneaux de la mairie, du Petit Brétigny, de Breux et du Pont des Gains, ainsi qu'aux deux entrées d'agglomération RD116 et RD19). A l'occasion de mes réunions et permanences, je me suis assuré de la présence de certains de ces affichages.

Le panneau d'affichage lumineux situé non loin de la mairie a également été le support de l'information.

Un « boitage » de prospectus reprenant l'avis d'enquête a été effectué au début de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public (en version papier en mairie, en version dématérialisée sur le site internet de la mairie).

4.4. LE REGISTRE DEMATERIALISE

Conformément à la nouvelle réglementation (ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016), imposant l'utilisation d'internet dans le cadre de projets ayant une incidence sur l'environnement), le dossier du projet a été hébergé sur le site internet de la mairie :

<http://www.breux-jouy.fr/vie-municipale/p-l-u>

Ce site donne accès à :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête
- Le dossier du PLU
- Les avis des PPA
- Plusieurs pièces justificatives (arrêtés, décision de nomination) et textes de référence ; ainsi que le porter à connaissance du préfet.

L'onglet "Dossier du PLU " comporte la totalité des pièces techniques du dossier papier.

Il est fait référence à **l'adresse courriel** à laquelle le public peut envoyer ses observations : enquete.plu@breux-jouy.fr

Le recueil des observations reçues par courriel est fait par le secrétariat de la mairie ; les messages sont imprimés et annexés hebdomadairement au registre papier ; une copie en est adressée au commissaire enquêteur.

4.5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.5.1. Ambiance

Les différentes phases de l'enquête se sont déroulées dans une atmosphère particulièrement calme, les participants aux permanences du commissaire enquêteur ayant pris le temps de bien expliquer leurs observations ou recevoir les informations attendues.

Aucun incident n'a été noté lors du déroulement de l'enquête.

L'assistance des élus et services municipaux a été disponible à tous les instants.

4.5.2. Participation du public

Au cours des permanences, j'ai reçu les visites suivantes :

- Vendredi 13 avril
 - 3 visiteurs venus consulter le dossier et demander des précisions sur des points de règlement : Mme DAMON, MM. PARIS et RAVET.
 - Une seule annotation a été portée au registre
- Samedi 21 avril :
 - 7 visiteurs venus consulter le dossier et demander des précisions sur des points de règlement : Mr Jean RAVET, Mr Denis DUPONT, Mr SABAS, Mme et Mr ROUYER, Mme et Mr ROUSSEAU, Mme LE QUERHIC
 - 2 annotations ont été portées au registre : courriers de Mme ROUSSEAU et de Mr RAVET,
- Jeudi 3 mai :
 - 4 visiteurs se sont présentés : Mr MAIGRET, Mme MARCAT, Mme MAHAULT, Mme ZACCARINI
 - Une annotation a été porté au registre
 - Un courriel a été reçu en mairie et annexé au registre
- Mardi 15 mai :

- 11 visiteurs se sont présentés : Mme LECETRE, Mme BROCHARD, Mr CAUVIN Lucien, Mr RAVET Thierry, Mr VALLIN Franck, Mr DUPONT André, Mr BENARD, Mr JOUSSELIN, Mme AUDIN Pascale et Mr AMARRA Rachid, Mme JOUNEAU
- 4 annotations ont été portées au registre
- 3 courriers ont été apportés et annexés au registre
- Un courriel a été reçu en mairie (double emploi avec un courrier annexé)

4.5.3. Déroulement de l'enquête

Les dossier et registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Breux-Jouy aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Breux-Jouy :

Dates	Matin	Après-midi
Vendredi 13 avril	09h00-12h00	
Samedi 21 avril	09h00-12h00	
Jeudi 3 mai		15h00-18h00
Mardi 15 mai		16h00-19h00

Les permanences ont été tenues dans la salle du conseil municipal, très spacieuse et accessible ; y étaient disponibles, outre le dossier, un poste de consultation informatique et des panneaux illustratifs élaborés lors de la consultation du public.

Le public s'est bien déplacé lors des permanences. Les séances de permanence se sont déroulées de façon ordonnée dans une ambiance calme ; chaque personne a pu être reçue individuellement et s'exprimer à loisir.

Le 15 mai à 19h00, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre papier déposé en mairie, ai récupéré le dossier et signifié la clôture de l'enquête publique à la secrétaire de mairie, présente lors de cette clôture.

Je me suis ensuite assuré de la réception de courriels récents ; un seul m'a été transmis.

Ainsi, l'enquête ouverte le 13 avril à 09h00 s'est terminée le 15 mai à 19h00.

4.6. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à la visite de 25 personnes, 10 dépositions écrites, 2 courriels (dont un en double emploi) et 5 courriers annexés au registre.

Les observations orales ont été recueillies par le commissaire enquêteur qui lui ont permis de mieux expliciter les dépositions écrites dans certains cas.

5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Cf. partie B du présent rapport

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 23 mai Mme Pascale BOUDART, Maire de Breux-Jouy accompagnée de Mr Christophe BARBARA son adjoint, pour lui communiquer et commenter les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal de synthèse, émanant essentiellement du public et des PPA, complétées de celles du commissaire enquêteur.

6. MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur, a été transmis par courriel au commissaire enquêteur le 7 juin 2018.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte des éléments de réponse particulièrement argumentés, documentés et précis aux observations et commentaires ci-dessus.

Les réponses sont prises en compte pour l'élaboration de l'avis motivé qui suit.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Malgré l'importance du sujet pour le futur de la commune, relativement peu de contributions publiques ont été recueillies : leur analyse par le commissaire enquêteur a conduit à retenir 21 observations soumises à réponse par la municipalité.

Recensées à part, les associations de protection de l'environnement ont apporté 4 observations complémentaires.

A ces contributions du publics, l'attention est attirée sur les observations formulées par les PPA dans leurs avis respectifs, pour un total de 20.

En sus, la contribution personnelle du commissaire enquêteur porte sur 11 observations.

Les dépositions inscrites dans les registres (papier et électronique) ainsi que les observations orales reçues par le commissaire enquêteur ont été répertoriées et analysées. Le contenu de ces contributions a été ventilé par thème.

Objet de l'observation	Nombre de remarques*
Demandes de modification du plan de zonage	11
Consommation d'espace pour l'urbanisation	3
Compatibilité développement urbain avec le SDRIF	3
Protection des continuités écologiques	3
Points de règlement (dont stationnement, politique énergétique, patrimoine)	11
Zones inondables et humides	3
Définition, utilité et superficie de la zone 1AU	2
Aménagements au Petit Brétigny (dont ER n°4) et Breux (ERn°3)	6
Protection du site classé de la Renarde	4
OAP	3
Divers et hors sujet	7

*une observation peut comporter plusieurs remarques sur des sujets distincts

Le tableau figurant en annexe⁴ présente toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique et détaille pour chaque observation individuelle la réponse de la commune et l'appréciation du commissaire enquêteur.

8. LES AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES ORGANISMES CONSULTES

En application des articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 24 juin 2017, a été transmis pour avis début octobre 2017 aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux associations représentatives.

A l'issue du délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, et sans réponse de sa part, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable.

Au préalable, le projet de PLU avait également été transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), en application de l'article R 104-23 du code de l'urbanisme.

Nota: Le projet de PLU a été communiqué à :

- Agence Régionale de Santé IDF,
- Communauté de Communes Dourdannais Hurepoix,
- CDPENAF,
- Chambre commerce et industrie,
- Chambre métiers et artisanat,
- Chambre interdépartementale agriculture,
- Communauté d'agglomération « Cœur d'Essonne »,
- Conseil départemental Essonne,
- Conseil régional IDF,
- DDT 91,
- DRAC IDF,

⁴ Cf. annexe n°1

- Préfecture Evry,
- SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement des rivières et du cycle de l'eau)
- SIBSO (syndicat mixte du bassin supérieur de l'Orge)
- SICTOM du Hurepoix
- STIF (maintenant Ile de France Mobilités)
- Communes de Breuillet, Saint-Chéron, Saint-Sulpice-de-Favières et Saint-Yon.

Soit au total 20 destinataires. En sus de celle de la MRAe, 9 avis et contributions ont été reçus de la part de la DDT, le CDPENAF, la DRAC, l'ARS, la CCI Essonne, le SIBSO, RTE, et le CD91 ; les associations FAVO et SAVAREN (vallées de l'Orge et de la Renarde) ont adressé leur contribution.

Les avis reçus de l'ensemble de ces organismes consultés sont résumés ci-après.

8.1. Sollicitée 28 décembre 2016 par la commune de Breux-Jouy qui lui a soumis son PADD, la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** a décidé que « *la révision du POS de Breux-Jouy n'est pas soumise à évaluation environnementale* » (décision n° MRAe 91-006-2017 du 27 février 2017) car « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* ».

8.2. **CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)** de l'Essonne

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : AVIS DEFAVORABLE

Cet avis est en particulier argumenté sur l'augmentation de la circulation liée à 'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « *dont les proportions ne sont pas compatibles avec le SDRIF...et pour lequel la densité en logements pourrait être plus élevée* » ; par ailleurs, la commission relève la suppression de la protection de plusieurs EBC situés dans le bourg

Les possibilités d'extension des habitations en zones A et N : AVIS DEFAVORABLE

La commission juge le règlement trop permissif

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : AVIS DEFAVORABLE

sur le secteur Nt mais favorable sur Ne

La commission recommande de réduire la taille du secteur Nt du fait de leur présence sur des espaces boisés.

8.3. **Préfectures de l'Essonne : Direction Départementale des Territoires (DDT)**

AVIS DEFAVORABLE

La DDT émet un avis défavorable au projet de PLU arrêté, assorti de remarques, en particulier :

Le SDRIF ne prévoit pas de potentiel d'extension urbaine pour Breux-Jouy, hors du périmètre de 2 km autour de la gare de Breuillet (hameaux de Pont des Gains et Petit Brétigny). Il serait acceptable de prévoir une extension plus réduite et plus compacte, à la frange du bourg.

Une remarque concerne le classement en zone N de parcelles actuellement cultivées.

La délimitation de quatre sous-secteurs Nt « secteur touristique » sur une vaste emprise porte atteinte au site classé de la vallée de la Renarde.

La constructibilité des EBC est excessive au regard de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

La présence d'un captage d'eau sur la commune (bien qu'abandonné) doit faire l'objet d'un périmètre de protection.

8.4. Département de l'Essonne Yvelines (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) fait part des observations suivantes :

La zone UC, dédiée au centre historique de Breux interfère avec le site classé de la vallée de la Renarde.

Le règlement doit intégrer des éléments d'esthétique des bâtiments dans le périmètre de la protection du domaine de Baville ainsi que dans les zones urbaines de Jouy et de Breux.

8.5. Agence Régionale de Santé AVIS DEFAVORABLE

Cet avis défavorable est lié à la non prise en compte du captage d'eau potable dans les documents du PLU.

Par ailleurs, le projet devrait faire davantage de place à la lutte contre le bruit généré par la ligne du RER C et les RD 116 et RD 19., alors que les OAP prévues sont partiellement situées dans les zones affectées par le bruit des voies de circulation.

8.6. CCI de l'Essonne

Souhaite que soit revue la limitation de l'emprise des activités artisanales dans la zone urbaine, et que l'autorisation de nouvelles constructions en zone A concernant l'hébergement hôtelier et touristique soit assouplie.

8.7. SIBSO (Syndicat Mixte du bassin supérieur de l'Orge)

Cet organisme préconise de mieux identifier les zones humides en leur attribuant un zonage spécifique assorti de particularités de règlement.

L'absence de rejet d'eaux pluviales étant la règle, il est nécessaire de préciser que pour les cas où la capacité d'infiltration serait insuffisante, des ouvrages de stockage et de régulation devrait être conçus de façon à limiter le débit de pointe ruisselé à 1.2 l/s/Ha.

8.8. RTE

Pas d'observation

8.9. Conseil départemental de l'Essonne : AVIS FAVORABLE

Le CD 91 préconise une analyse approfondie de ma Trame Verte et Bleue à l'échelle communale pour bien identifier les corridors écologiques locaux existants et à créer.

En matière de circulation, il est proposé d'utiliser le schéma directeur départemental des circulations douces pour le décliner localement et développer le maillage communal des cheminements doux.

L'attention est attirée sur l'état de la station d'épuration locale, sujette à l'introduction d'eaux parasites ; au chapitre de l'assainissement, il est constaté que les zonages d'assainissement ne sont pas associés au dossier du PLU.

8.10. Associations FAVO⁵ et FAVAREN⁶

Le courrier conjoint des deux associations commente la création de quatre secteurs Nt ; demande le reclassement en N « pur » des deux secteurs le long de la Renarde « l'Aunay Rougeaut » et « sous les grandes pièces de Rimoron ».

9. OBSERVATIONS SUR LA FORME DU DOSSIER

9.1. Complétude du dossier

La composition du dossier de PLU est conforme à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme : les différentes parties du dossier correspondent aux spécifications :

- L.151-4 : rapport de présentation
- L.151-5 : PADD
- L.151-6 et 7 : OAP
- L.151-8 à 25 : règlement (littéral et graphique)

Le diagnostic établi sur l'état de la commune est précis et illustré (cartographies et photos).

On aurait toutefois pu s'attendre à y trouver :

- Un état du patrimoine bâti (bâtiments qu'il faut préserver mais également un bilan de leurs caractéristiques énergétiques) ;
- Un plan de circulations douces (*a minima* les éléments communaux du PDIPR) ;
- Les délimitations précises du site classé de la vallée de la Renarde (figurant au plan des servitudes, disponible au PLU en vigueur) ;
- Une représentation graphique des corridors écologiques, extrapolé des éléments du SRCE et précisé par la connaissance qu'ont les élus de leur territoire.

On ne trouve pas dans le rapport de présentation de bilan destiné à évaluer dans quelle mesure le projet final de PLU correspond aux ambitions du PADD ; on constate que certains enjeux n'ont pu être concrétisés.

Le bilan des incidences sur l'environnement se résume à un tableau intitulé « synthèse de l'impact du PLU » listant les « effets négatifs » et les « effets positifs » du PLU sans pour autant conclure à l'innocuité du développement du village sur la nature environnante.

Le règlement littéral a été rédigé en suivant le modèle le plus récent prescrit par le code de l'urbanisme⁷ ; il traite des destinations des constructions, de l'usage des sols et natures d'activité, des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, ainsi que des équipements et réseaux. Ce règlement est organisé en sept chapitres (dispositions générales et règlement spécifique à chacune des zones UA, UB, UC, 1AU, N et A).

Le règlement graphique est particulièrement lisible, le zonage étant superposé à une matrice cadastrale avec la représentation précise de l'existant.

⁵ FAVO : Fédération des Associations de la Vallée de l'Orge (en mairie de Saint Chéron)

⁶ FAVAREN : Société des Amis de la Vallée de la Renarde (en mairie de Souzy la Briche)

⁷ Article L 151-8 du Code de l'Urbanisme

Le PADD décrit en termes génériques la vision des élus sur le devenir de la commune ; le point essentiel en est l'objectif de croissance de la population à un rythme de 1.2% par an sur les quinze prochaines années.

Les OAP sont décrites graphiquement avec, pour les plus importantes, des détails sur leur accès. On comprend que leur sélection s'est effectuée sur l'identification des zones libres à l'intérieur ou en bordure des secteurs déjà urbanisés du bourg et des hameaux. Une représentation dessinée sur des vues aériennes (dans le rapport de présentation) permet d'imaginer les aménagements envisagés par l'urbaniste.

Le dossier présenté au public comporte les autres documents prescrits par la loi :

- Avis de l'autorité environnementale ;
- Arrêtés municipaux d'adoption du projet et de bilan de la concertation ;
- Avis des PPA ayant répondu.

9.2. Nécessité d'une évaluation environnementale

La commune a sollicité l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas), laquelle a rendu son avis de dispense d'évaluation.

9.3. Respect du processus d'élaboration du processus de révision du PLU

La consultation des personnes publiques associées (PPA) a été faite conformément à la loi, le délai de 3 mois octroyé pour la réponse respecté avant l'ouverture de l'enquête publique.

On note à ce sujet que trois organismes ont rendu un avis défavorable au projet.

La consultation de la population préalable à l'adoption du projet par le conseil municipal a été menée avec soin et le bilan de cette consultation réputé avoir été dressé par le même conseil, lors de l'approbation du projet, sans qu'il soit précisé quelles suggestions du public ont été retenues et incorporées dans le projet définitif.

9.4. Conformité du projet aux documents d'urbanisme supérieurs

Selon le code de l'urbanisme, le PLU doit :

- être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France, le SCOT, le Plan Local d'Habitat, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le Plan des Risques d'Inondation, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France
- prendre en compte le Plan Climat Air Energie, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le rapport de présentation traite :

- § 1.5 page 151 de la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie applicable à la région ;
- §1.6 page 152 de la compatibilité avec le SDRIF
- §1.38. page 23 de la compatibilité avec le PDUIF

Plus haut, le rapport cite l'absence de SCOT et de PLH applicables à la commune et fait référence au SRCE.

B. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

1. RAPPELS DE L'ENQUÊTE

Par délibération en date du 25 juin 2014, la municipalité de Breux-Jouy a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de la concertation au cours de laquelle ont eu lieu :

- Un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD en séance du 28 mai 2016 ;
- Une consultation de la population qui a déposé ses remarques depuis 2008 jusqu'à juillet 2016 ;
- L'organisation de 2 ateliers et d'un forum réunissant 30 personnes entre mars et avril 2016 ;
- Organisation de deux réunions publiques en février et septembre 2016 ; deux publications sur le thème de la révision du PLU ont eu lieu dans le journal communal ;

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 15 mars 2018. Cet arrêté fixe les dates de l'enquête du vendredi 13 avril au mardi 15 mai 2018.

Le dossier d'enquête et un registre ont été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Breux-Jouy aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet dédié " <http://www.breux-jouy.fr/vie-municipale/p-l-u>".

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Breux-Jouy, les 13 avril, 21 avril, 3 mai et 15 mai 2018.

Le public s'est déplacé à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur. 25 personnes ont été reçues lors de ces quatre permanences, venues pour l'essentiel soit pour apporter un éclairage sur l'impact du projet sur certains points particuliers du territoire, soit en quête d'éclaircissements quant à l'évolution de l'aménagement du territoire ou pour soumettre un cas particulier quant au zonage de leur bien.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme, chaque personne ayant pu prendre connaissance des informations recherchées et s'exprimer auprès du commissaire enquêteur.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à 10 dépositions écrites, 7 courriers et 2 courriels annexés au registre d'enquête publique.

L'analyse des contributions du publics, des avis des PPA et des observations du commissaire enquêteur a produit un total de 56 observations.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les dépositions inscrites dans les registres mis à disposition du public, les messages reçus par voie électronique (adresse courriel de la mairie) et les courriers ont été analysés et répertoriés dans un tableau récapitulatif. Le contenu de ces contributions a été ventilé par thèmes, en retenant les plus récurrents.

<i>Objet de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques*</i>
Demandes de modification du plan de zonage	11
Consommation d'espace pour l'urbanisation	3
Compatibilité développement urbain avec le SDRIF	3
Protection des continuités écologiques	3
Points de règlement (dont stationnement, politique énergétique, patrimoine)	11
Zones inondables et humides	3
Définition, utilité et superficie de la zone 1AU	2
Aménagements au Petit Brétigny (dont ER n°4) et Breux (ERn°3)	6
Protection du site classé de la Renarde	4
OAP	3
Divers et hors sujet	7

**une observation peut comporter plusieurs remarques sur des sujets distincts ; plusieurs observations peuvent concerner le même thème.*

4. PRINCIPAUX THEMES AYANT FAIT L'OBJET D'OBSERVATIONS

4.1. Compatibilité avec le SDRIF

Ce thème a fait l'objet de commentaires en provenance en particulier des PPA. Il est reproché au projet de ne pas se conformer aux préconisations du SDRIF qui restreint l'extension des villages, bourgs et hameaux aux seuls secteurs situés à proximité des moyens de transport en commun (en l'occurrence la gare de Breuillet). La commune de Breux-Jouy, ne pouvant développer les deux hameaux concernés du Pont des Gains et du Petit Brétigny, pour des raisons techniques (zone inondable, accessibilité restreinte) a fait le choix d'étendre le bourg de Jouy en consommant 1.3 Ha d'espace agricole.

4.2. Consommation d'espace pour l'urbanisation et justification de la zone 1AU

En relation avec le point précédent, il est fait observer que la décision de la commune d'urbaniser la zone 1AU est fondée sur le déficit de foncier disponible en zone urbanisée. Cependant, selon le diagnostic foncier présenté dans le rapport de présentation, le besoin exprimé de l'ordre de 1.2 Ha pourrait être satisfait par la consommation de parcelles mutables situées en zones UA ou UB, voire par le choix de densité de construction plus important. Les documents du projet de PLU devraient mieux justifier les orientations prises.

4.3. Protection du site classé de la vallée de la Renarde

Le projet prévoit la possibilité d'aménager pour les loisirs ou le tourisme deux secteurs (classés Nt) situés le long de la Renarde, dont le site est classé et par conséquent n'autorise pas de constructions. Au nom de la protection de la trame verte et bleue et des corridors écologiques, services de l'Etat et associations requièrent le retrait de cette possibilité.

4.4. Disparition des espaces boisés classés du village de Jouy

Les associations et les voisins des projets d'aménagement situés au nord-est de la commune (secteur de la Vaillerie) s'inquiètent de l'intention de supprimer le boisement des parcelles dévolues à une opération d'ensemble (OAP de la Soupaine). Ces boisements, classés EBC au PLU en vigueur sont les seuls espaces boisés au sein du village de Jouy.

4.5. Incidence de l'existence de zones inondables et de zones humides

Des propriétaires déplorent que leurs terres cultivées situées en zone déclarée inondable dans le PPRI soient dévaluées du fait de ce classement.

4.6. Demandes de modifications du plan de zonage

Certains terrains cultivés, classés en zone N devraient retrouver un zonage A (indice p pour les protéger du mitage de constructions agricoles dans le but de préserver les paysages).

Localement, le nouveau zonage ampute une entité foncière (maison + jardin) au Petit Brétigny en transférant la partie non bâtie en zone A, au bénéfice de l'aménagement d'une aire de retournement de véhicules.

Des précisions sur les limites reconnues du site classé de la vallée de la Renarde pourraient modifier les contours de la zone UC (bourg historique de Breux).

Un captage (abandonné) existe sur la commune et son périmètre de protection doit être maintenu.

4.7. Aménagements d'emplacements réservés au petit Brétigny et à Breux

Les emplacements réservés n° 3 (Breux) et n° 4 (Petit Brétigny) dévolus à un parking et à une aire de retournement doivent être revus dans leur emplacement et leur emprise.

4.8. Points de règlement

Des améliorations dans le règlement littéral sont souhaitées qui concernent l'exigence de performances énergétiques des bâtiments dans les opérations d'ensemble (OAP), le stationnement, le détail de la diversification de l'offre dans les OAP, limitations des capacités d'extension du bâti en zones N et A, ajout d'un débit de fuite maximum pour l'écoulement des eaux pluviales, ...).

C. ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

ANNEXES

N°1 : tableau des observations du public soumises à la commune complété des réponses de celle-ci -> cf. partie B « PV de synthèse »

PIÈCES JOINTES

N°1 : arrêté municipal de mise à l'enquête du 15 mars 2018

N°2 : site internet « <http://www.breux-jouy.fr/vie-municipale/p-l-u/documents-enquete-publique> »

N°3 : certificat d'affichage

N°4 : lettre envoi synthèse des observations

OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET PORTEES AU REGISTRE PAR LE PUBLIC, EMANANT

DE L'ETAT, DES ORGANISMES AUTORISES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Codage observations :

- PU = observations portées par le public sur le registre (directement ou via courriel reçu en mairie)
- ASSO = observations portées par une association
- PPA = observation émanant d'un organisme officiel
- CE = observation personnelle du commissaire enquêteur

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 01	13/04/2018	Anonyme
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Que va devenir la maison route de Breux qui a été construite illégalement et qui devrait être détruite depuis au moins 15 ans ? 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Il existe sur le territoire communal plusieurs constructions construites illégalement. Certaines procédures juridiques et administratives sont actuellement en cours pour régulariser certaines constructions.</p> <p>Il est à noter que la commune est signataire de la Charte du 6 décembre 2016 de lutte contre les constructions illégales. Celle-ci engage les acteurs institutionnels notamment le Préfet et ses services, le Procureur de la République, le Conseil départemental, les communes et les EPCI à agir conjointement pour prévenir et agir contre les constructions illégales sur le territoire de l'Essonne. La charte précise notamment que la collectivité doit contribuer à l'exécution d'office des jugements aux cotés de l'État qui s'est engagé à lancer les recouvrements des astreintes de retard au bénéfice des communes et à rechercher les crédits États nécessaires à l'exécution.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<p><i>Un certain nombre de constructions ont été édifiées sur la commune en zone naturelle, sans avoir strictement respecté les règles d'urbanisme en vigueur ; en l'occurrence, cela peut générer des conflits de voisinage.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 02	16/04/2018	Mr Jean RAVET 15 rue de la Gare BREUILLET
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Intéressant car les extensions de droit à construire se font sur le côté sud des coteaux (soleil levant) comme à l'origine de Jouy. 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Il est à noter qu'une étude de densification des espaces déjà urbanisés a été conduite durant les travaux du PLU, en concertation avec la population. Les conclusions de cette étude ont indiqué l'existence d'opportunité sur le bourg mais en nombre insuffisant pour satisfaire aux exigences de renouvellement de la population et du parc de logements. Une réflexion sur un secteur d'extension de l'urbanisation a donc été ouverte.</p> <p>La zone 1AU sur le secteur de la Soupaine a été identifiée comme secteur de moindre impact. Bien que le SDRIF privilégie l'urbanisation au plus près des secteurs desservis par les gares, la traduction de ce principe sur la commune aurait engendré une incohérence globale vis-à-vis des enjeux environnementaux présents sur le territoire. En effet, au regard de la présence de zone inondable et humide dans la vallée de l'Orge, de la présence des espaces agricoles et naturels de qualité sur les</p>		

pourtours du territoire, de la présence de plusieurs hameaux moins équipés que le bourg regroupant la majorité des services et équipements, il a été effectivement fait le choix d'urbaniser cette emprise. Ce choix répond au souhait d'urbaniser en continuité des espaces bâtis du bourg et ainsi de conforter une urbanisation au plus près des équipements existants dans un secteur de moindre impact environnemental.

Il répond également à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de sécurité routière de ce secteur du bourg (voie étroite, secteur enclavé).

Enfin des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette emprise et visent à inscrire durablement l'intégration paysagère et urbaine de cette opération dans le tissu urbanisé. Ainsi des prescriptions permettant d'organiser la circulation dans l'opération, favorisant l'implantation des constructions vis à vis de la topographie et de l'orientation du terrain sont ainsi définies.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà des considérations d'aménagement du territoire en respect de la politique du SDRIF, on peut souligner le choix judicieux de l'emplacement de l'extension de l'urbanisation, en prolongement des secteurs pavillonnaires existants, en prévoyant l'adaptation du maillage de la voirie et selon une exposition conforme à la tradition qui a permis l'implantation du bourg de Jouy.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 03	20/04/2018	Mr Jean RAVET 15 rue de la Gare BREUILLET

Synthèse de l'observation :

- **Hameau du Petit Brétigny** : parcelle n°25 de la zone A passée en UB ; elle comporte une grange et annexes en matériel agricole stockés et visibles. Il est dit qu'il reste une activité agricole dans le hameau ; est-elle concernée, sachant que notre activité a cessé ainsi que celle de notre fils, le matériel resté en place dans les bâtiments à cet usage exclusif ? qu'en sera-t-il avec ce nouveau zonage et de son impact sur les taxes foncières ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :



Ces anciens bâtiments agricoles sont aujourd'hui intégrés dans le tissu urbanisé. Le PLU a choisi de ne pas reconnaître leur fonction agricole en raison de cette situation d'enclavement et de l'absence de pérennité d'une exploitation sur ce site. En effet, au regard de l'application des prescriptions actuelles en matière de protection des activités agricoles (retrait nécessaire vis-à-vis des tiers pour éviter les situations de nuisances et permettre un développement suffisant aux exploitations), les bâtiments actuels ne pourraient être utilisés pour une reprise ou un autre développement agricole. Plutôt que de laisser ces bâtiments en zone agricole sans usage réel lié à une activité à part le stockage de matériel, le PLU les a inscrits en zone urbaine pour leur permettre le cas échéant d'évoluer. Il s'agit bien d'une possibilité d'évolution, le règlement n'étant pas rétroactif, l'usage actuel n'est donc pas remis en cause dans la mesure où il est existant et ne génère pas de nuisance particulière pour le voisinage. La valeur foncière évoluera en fonction des mutations futures réalisées par le propriétaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà de la nécessaire gestion du territoire, le changement de zonage impacte des aspects fiscaux qu'il est nécessaire d'expliquer aux habitants de la commune.

La conversion d'une ex-zone agricole en zone urbanisée ne peut que valoriser le foncier sans qu'il soit pour autant obligatoire d'en modifier pour l'instant l'occupation du sol.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 04	20/04/2018	Mr Jean RAVET 15 rue de la Gare BREUILLET

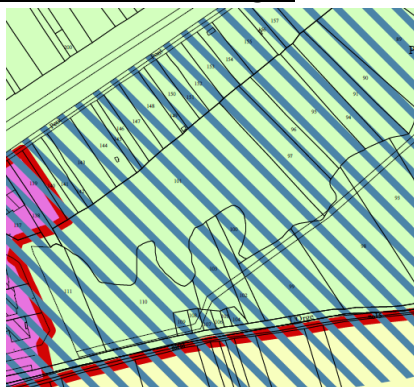
Synthèse de l'observation :

- Prairie de Jouy : parcelles AC 101 et riverains

De zone A puis partiellement NA, retour à la nature avec un « zébré » vert du PPRI sauf 2 petites parcelles en extension UB sans « zébré » vert zone inondable : est-ce que la situation est définitive, auquel cas il faut revoir les bases et valeurs locatives de ces terrains cultivés, leur exploitation étant déficitaire.

L'eau provient du débordement du bief de l'Orge en aval et reflue vers l'amont suite à l'abandon de l'entretien des ouvrages installés à l'origine de l'usage de l'eau des rivières ; *suggère de visiter sur place en compagnie de personnes ayant gardé la mémoire de l'histoire du cours d'eau.*

Réponse du Maître d'Ouvrage :



La parcelle AC 101 est classée en zone naturelle et est soumise au risque inondation identifié au Plan de Prévention des Risques de l'Orge et de la Sallemouille. Ce document fait office de servitude d'utilité publique et s'impose ainsi au PLU. Les emprises concernées sont classées en zone rouge. Le règlement du PPRI indique pour ces zones que toute construction nouvelle est interdite dans cette zone d'aléas forts et très forts qui servent « à l'écoulement et l'expansion des crues ». En application de la législation existante, le PLU ne peut rendre cette parcelle constructible, elle se trouve donc classée en zone naturelle et l'information de son caractère inondable est portée au document graphique.

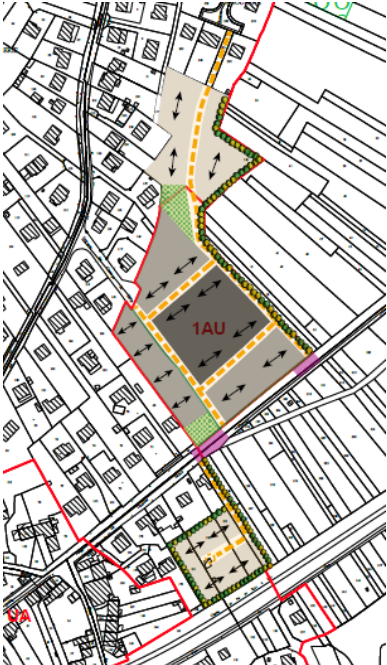
Concernant les valeurs locatives, la révision des bases et des valeurs doit se faire conjointement avec les services de la Direction des Finances de l'État. Les procédures relativement lourdes et longues ne sont pas envisagées à court termes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PPRI de l'Orge a été défini pour protéger les populations d'évènements naturels prévisibles ; il prend donc tout son sens quand il s'agit d'éviter les constructions en zone réputée inondable, quelles que soient les raisons qui, par le passé, ont fait évoluer le caractère humide du secteur.

La valorisation des terres cultivées classées en zone inondable ne fait pas partie des paramètres pris en compte pour l'élaboration du PLU.

Observations	Date	Nom & adresse
--------------	------	---------------

N° PU 05	20/04/2018	Mr Jean RAVET 15 rue de la Gare BREUILLET
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p>- <u>Champs du Haut/ la Soupaine</u> : zone 1AU et UB accès réseaux et voirie Les parcelles AI236 et voisine risque d'enclave ; le lotissement de la Soupaine prévoyait l'ouverture aux réseaux côté est direction Breuillet ; réalisé côté est, il n'est pas achevé (pas de rétention de parcelle). Le projet continue dans le règlement 1AU, évoqué dans le UB n'a pas de base obligatoire et de moyens réels de l'appliquer en zone UB, avec à terme des parcelles enclavées...</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p>  <p>Les orientations d'aménagement ont été définies de façon globale pour permettre une réflexion étendue et cohérente sur les principes de circulation de ce secteur de Jouy. Ainsi l'objectif n'est pas d'enclaver ces emprises ou de penser leur accès uniquement depuis la RD16 mais au contraire de permettre un bouclage cohérent et plus global des nouvelles opérations qui verront le jour sur la commune en profitant de cette opération pour desservir d'autres secteurs jointifs qui actuellement sont peu ou mal desservis. Il est à noter que la réflexion a effectivement été portée sur un secteur de projet et des arrières de propriété. Les prescriptions de l'OAP sont à respecter dans l'esprit. L'urbanisation de la zone AU seule ne compromet pas une éventuelle urbanisation des secteurs situés dans la zone UB du PLU.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p><i>L'aménagement du secteur à urbaniser à terme a été étudié pour tenir compte des difficultés de circulation dans le bourg de Jouy en prévoyant un accès direct à la RD19 (un aménagement de voirie spécifique devrait être prévu) ce qui devrait faciliter l'accès à la route de Breuillet depuis l'est du bourg.</i></p> <p><i>Les réseaux, présents dans ce secteur de la commune, devraient être dimensionnés pour tenir compte des nouvelles constructions.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 06	20/04/2018	Mr Jean RAVET 15 rue de la Gare BREUILLET
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p>- Parcelles boisées C95 devenues 419 et toutes celles longeant les voies et chemins ruraux : préciser la dispense de Déclaration Préalable pour les propriétaires concernés, responsables de la sécurité due aux effondrements des arbres de bordure ainsi que l'enlèvement des bois morts ; un formulaire simple de dispense de déclaration préalable devrait être créé.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Ces éléments sont hors champ d'application du PLU. Concernant la simplification des procédures administratives, la commune précise que cela ne relève pas de ses prérogatives mais de celle de l'Etat et des Ministères concernés.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p><i>Les règles de gestion des espaces classés en EBC semblent complexes, ne facilitant pas les bonnes volontés pour l'entretien des parcelles.</i></p>		

Ce sujet ne concerne pas l'élaboration du PLU.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 07	20/04/2018	Mme Françoise ROUSSEAU 12 rue du Petit Brétigny BREUX-JOUY

Synthèse de l'observation :

- concerne la propriété cadastrée AB1 et 479 faisant l'objet de « modifications aberrantes » (emplacement réservé n°4 + mise en zone A d'un secteur initialement UGa)
- création d'un emplacement réservé n°4 : aire de retournement de 491 m². La rue du Petit Brétigny n'est pas une impasse mais se prolonge en chemin carrossable. L'expérience montre que les véhicules spéciaux (secours, ramassage déchets...) ne sont pas pénalisés par l'exigüité de la voie, les riverains sont habitués aux manœuvres de demi-tour. L'espace prévue servira de parking, attirant des hôtes indésirables.
- Transfert en zone A de parcelles actuellement en UGa ; conteste que le jardin de sa propriété soit classé en zone agricole et demande que la zone UB inclue l'ensemble de sa propriété.

Réponse du Maître d'Ouvrage :



Le PLU a suivi la réglementation en vigueur et la cohérence et compatibilité avec les documents supra-communaux en réduisant l'enveloppe urbaine des secteurs éloignés des zones équipées et moins denses à leur enveloppe existante et en priorisant l'urbanisation sur les secteurs denses et équipés. En conséquence le hameau de Brétigny se trouve cantonné à son enveloppe bâtie sans extension de l'urbanisation envisagée et le zonage englobe la parcelle 1 en zone UB. La parcelle 479 constitue une extension de l'urbanisation, elle ne peut effectivement être considérée comme intégrée aux parties actuellement urbanisées. Le PLU l'a donc inscrite dans la zone agricole.

Toutefois, la réalité de l'occupation des sols indique qu'il s'agit d'un espace jardiné et non d'une emprise agricole cultivée. Aussi il est proposé d'étendre la zone UB et la protection édictée pour la préservation des fonds de jardin dans ce secteur à cette emprise. L'emplacement réservé se trouverait ainsi repoussé en dehors de cet espace jardiné. La correction sera apportée sur le plan de zonage en conséquence.

Concernant cet emplacement réservé, il est précisé qu'il correspond à une volonté d'améliorer les conditions de sécurité routière du hameau au travers de la création d'une aire de retournement, au regard de l'étroitesse du chemin actuel, et dans un souci d'amélioration des manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des poubelles. Bien que ces services publics ne semblent pas gênés par cette situation, il n'en demeure pas moins que la réglementation en vigueur impose la création d'un espace de retournement. Ce dernier est donc matérialisé sur le plan par un emplacement réservé afin de constituer une réserve foncière potentielle pour le réaliser le cas échéant. Les règles d'aménagement de cet espace seront établies en concertation avec les riverains et les services publics concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu de sa configuration, il semble difficile de poursuivre l'urbanisation du hameau du Petit Brétigny ; les limites de la zone UB doivent donc être définies au plus près de l'urbanisation existante.

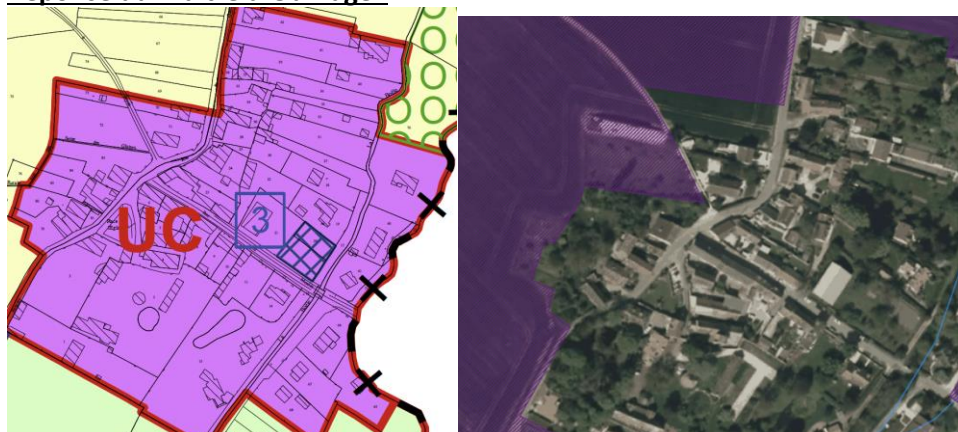
La réponse de la commune concernant le déplacement de la limite de zonage UB/A pour englober l'ensemble de l'unité foncière dans le même secteur est judicieuse, quitte à « protéger » la parcelle non construite en la réservant au jardinage.
Le positionnement et le dimensionnement de l'emplacement réservé destiné à l'aire de retournement devront être étudiés afin de nuire a minima au voisinage.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 08	20/04/2018	Mr & Mme SABAS Chemin rural CR16 BREUX

Synthèse de l'observation :

- occupants de la parcelle AB73, se préoccupent de la constructibilité de leur bien , situé en limite de l'agglomération du village de Breux et recherchent les contraintes associées.

Réponse du Maître d'Ouvrage :



Actuellement, la parcelle AB73 est classée en zone UC donc constructible. La base de données de l'Etat (Carmen) montre que la parcelle est dans le périmètre du site classé de la vallée de la Renarde. Les constructions sur cette parcelle ont fait l'objet d'un jugement reconnaissant leur légitimité. La commune souhaite que cet état soit retranscrit dans le PLU révisé afin de garantir la pérennité du droit acquis par voie judiciaire.

Il est à noter qu'il existe une incertitude quant au contour du site classé. L'entrevue prochaine avec les services de l'État doit permettre de clarifier ce point.

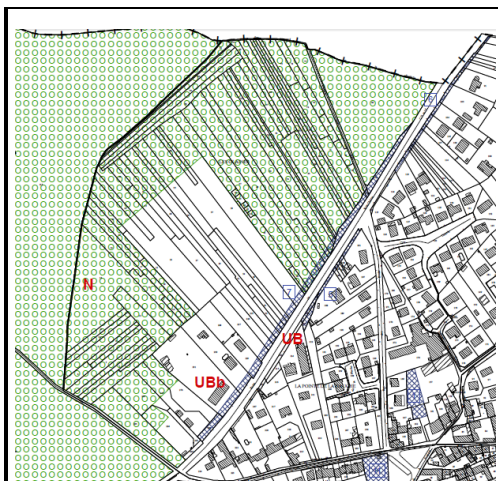
Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle est située aux confins de la zone UC, en limite de la zone agricole dont la situation par rapport au site classé de la vallée de la Renarde reste à préciser ; s'il est confirmé que cette parcelle, ainsi que sa voisine AB72 sont exclues du périmètre du site classé, alors il conviendrait d'envisager l'adaptation pour ces deux parcelles du règlement de la zone UC (article 2.1.2. concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques) car il n'y a pas là nécessité d'exiger un alignement sur la voirie (ce qui est techniquement difficile pour la parcelle AB73, toute en longueur) ; idem pour l'exigence (alinéa 3) d'un mur plein complétant l'alignement.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 09 (observation orale)	20/04/2018	Mr et Mme ROUYER JOUY-BREUX

Synthèse de l'observation :

- Compte tenu de la dangerosité de la circulation piétonne le long de la RD116, souhaite :
 - o Une extension de l'emplacement réservé n°6 vers la rue des Ecoles
 - o Un aménagement du carrefour de la rue des Ecoles avec la RD 116



Réponse du Maître d’Ouvrage :

Dans le cadre du PLU, il a été prévu au travers des emplacements réservés n° 5, 6 et 7 l’élargissement des trottoirs afin d’améliorer les conditions de sécurité pour les piétons le long de la RD 116. La rue des écoles est effectivement une voie centrale, traversante qui permet de rejoindre le cœur de bourg. Des réflexions sont actuellement en cours par la municipalité pour améliorer ces traversées.

Il est à noter que les emplacements réservés 6 et 7 correspondent à des orientations inscrites dans le schéma départemental des liaisons douces du département. Par ailleurs, les travaux demandés relèvent du Conseil Départemental en tant qu’ils seront

réalisés sur la RD116.

Commentaire du commissaire enquêteur :

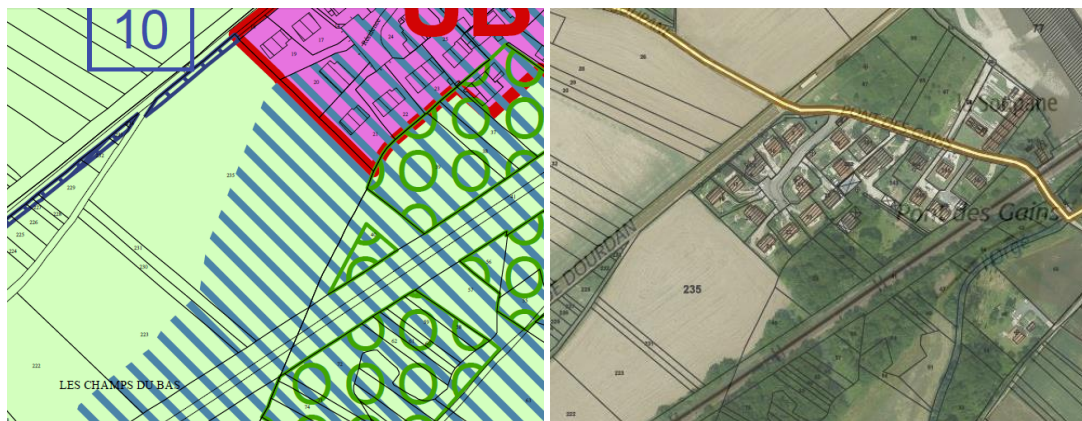
Le cheminement le long de la RD 116, actuellement insuffisamment sécurisé, fait effectivement l’objet de projets d’aménagement identifiés dans le projet de PLU.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 10 (observation orale)	20/04/2018	Mr DUPONT Denis 4 rue des Ecoles BREUILLET

Synthèse de l’observation :

- Les parcelles cultivées situées dans le secteur des Champs du Bas et contiguës au lotissement du Pont des Gains (cas de la parcelle AC 235) sont dévalorisées du fait de leur classement en zone inondable

Réponse du Maître d’Ouvrage :



La parcelle 235 est classée en zone naturelle et est soumise au risque inondation identifié au Plan de Prévention des Risques de l’Orge et de la Sallemouille. Ce document fait office de servitude d’utilité publique et s’impose ainsi au PLU. Les emprises concernées sont classées en zone orangé. Le règlement du PPRi indique pour ces zones leur densification n’est pas permise mais leur vocation urbaine n’est pas remise en cause. Ainsi, le nombre de logements ne peut être augmenté dans cette zone. En application de la législation existante, le PLU ne peut rendre cette parcelle constructible, elle se trouve donc classée en zone naturelle et l’information de son caractère inondable est portée au document graphique.

Il est à noter qu’il a été constaté des inondations dans les habitations et terrains des habitations récemment réalisées dans le lotissement du Pont des Gains. Au regard des contraintes

d'affaissement de terrain et d'inondations rencontrées, une nouvelle urbanisation ne semble pas envisageable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf. commentaire à l'observation PU 04

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 11	23/04/2018	Mr & Mme MARGAT 24 Rte de St Chéron JOUY
<p>Synthèse de l'observation : <i>Ref OAP de la Soupaine</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - une grande partie de la zone qui devient constructible est en fait prise sur des terrains que j'ai acquis, cadastrés n° AH 274 et AH 275 ; qui peut prendre des terrains m'appartenant et de quel droit ? je ne comprends pas ce projet malgré avoir assisté à toutes les réunions précédant l'enquête publique. 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>La zone d'urbanisation future a été définie après réalisation des possibilités de densification du tissu déjà urbanisé, en concertation avec les habitants et selon le principe du moindre impact (prise en compte des enjeux de mobilité, agricoles, environnementaux, risques...). Effectivement la commune a porté sa réflexion pour l'intérêt général de la commune en offrant une possibilité d'urbanisation sur ce secteur préférentiel. La commune ne possédant pas la maîtrise foncière du terrain, il appartient au propriétaire de réaliser ou de faire réaliser une opération d'habitat.</p> <p>A l'heure actuelle, la commune n'a pas envisagé d'engager de procédures spécifiques pour bénéficier de la maîtrise du terrain. Il appartiendra ainsi au propriétaire de profiter de son droit à construire.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p><i>La municipalité est légitime à prévoir l'évolution du territoire de la commune à l'horizon du PLU, soit environ 15 ans. L'évolution de celui-ci n'est pas synonyme de préemption, a fortiori d'expropriation. Le recours à la procédure de DUP, prévue au code de l'expropriation, n'est pas applicable dans le contexte actuel.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 12	03/05/2018	Mr & Mme MAIGRET 10 rue du Moulin BREUX
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nous sommes propriétaires d'un grand terrain sur la partie Breux et d'une maison édifée sur ce terrain, parcella cadastrée AA70 de 5546 m². - Cette parcelle est à la fois située en zone urbanisable mais frappée pour moitié d'interdiction d'extension de construction car déclarée en zone boisée classée. - Nous souhaitons simplement avoir la possibilité de réaliser une extension de construction d'autant plus réalisable sans abattage d'arbre ; ceci pour une seule construction. 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p>		



Le PLU a suivi la réglementation en vigueur et la cohérence et compatibilité avec les documents supra-communiaux en réduisant l'enveloppe urbaine des secteurs éloignés des zones équipées et moins denses à leur enveloppe existante et en priorisant l'urbanisation sur les secteurs denses et équipés. En conséquence le hameau de Breux se trouve cantonné à son enveloppe bâtie sans extension de l'urbanisation envisagée. La parcelle 70 est une propriété de large superficie, fortement paysagée et arborée et inscrit dans le site classé. Le PLU a ainsi suivi la réglementation en vigueur visant à ne pas étaler l'urbanisation des hameaux, à respecter les contours et limites des sites inscrits en n'y développant pas les possibilités d'urbanisation. Le PLU a donc en conséquence opté pour un zonage resserré autour de l'habitation existante pur lui permettre d'évoluer mais a protégé l'ensemble naturel limitrophe en l'inscrivant en zone A et en espace boisé classé.

Il est à noter qu'il existe une incertitude quant au contour du site classé. L'entrevue prochaine avec les services de l'État doit permettre de clarifier ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La propriété en question est sujette à plusieurs contraintes : limitation de l'urbanisation dans le contexte du site classé de la vallée de la Renarde, environnement constitué d'une zone humide, situation à l'extrémité d'un chemin privé dans un environnement arboré qu'il importe de conserver car constituant un réservoir de biodiversité. Il n'est pas souhaitable d'envisager l'extension de l'urbanisation dans ce contexte, ainsi que s'en sont exprimés les services de l'Etat.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 13	03/05/2018	Mr & Mme LE QUERHIC 20 Rte de St Chéron JOUY
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nous comprenons la nécessité de nouveaux logements pour attirer la jeune génération ; mais pourquoi détruire les deux parties boisées La Soupane et la CD116 qui jusqu'à présent représentaient le « poumon vert » de Jouy ? - en déterminant une nouvelle zone constructible sur le lot 102 dit « La Vaillerie », voisin du nôtre, nous craignons voir notre qualité de vie diminuer ; des habitations d'une hauteur de 9 mètres au faîtage en guise de clôture à la place des arbres actuels apporteront des modifications qui ne sont pas négligeables. - Il faudra rajouter les nuisances liées aux travaux de terrassement et de constructions de logements ainsi que d'inévitables transformations de la RD 116 (chicanes, terre-pleins, zones de stationnement viendront fleurir notre quotidien. Nous ne vivons plus dans une partie boisée mais dans un quartier urbanisé d'une campagne qui s'appauvrit. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Le secteur de la Soupane n'est pas à proprement parler ce qu'on appelle un poumon vert. Il ne comporte pas d'espaces arborés réellement constitués, n'est pas un parc paysagé. Le PLU favorise par ailleurs effectivement le secteur de « La Vaillerie » pour un projet de densification plutôt que de</p>		

maintenir les EBC. Ce choix est issu de l'application de la législation existante visant à densifier les espaces déjà bâtis plutôt que les espaces périphériques. Ce secteur, bien que boisé aujourd'hui se trouve enclavé entre les espaces bâtis et la route de Saint-Chéron. Bien que constituant un espace de respiration au sein du bâti, il ne répond pas à un principe de corridor écologique fonctionnel, la RD constituant une rupture. Cette emprise n'a par ailleurs pas été identifiée comme un espace qualitatif pour les espèces floristiques et faunistiques qu'elle pourrait accueillir (absence de classement en ZNIEFF, Natura 2000...) et n'a pas fait l'objet d'acquisition par le département pour une éventuelle valorisation en ENS. Bien que représentant aujourd'hui un espace non bâti, il ne participe pas du point de vue écologique ou paysager à une trame particulière sur la commune.

Il est à noter que plusieurs riverains avaient souligné la dangerosité de ce secteur en lien avec son non entretien et l'engendrement de chutes d'arbres. De même, plusieurs riverains ont signalé à la commune la présence de nuisibles dans ces secteurs potentiellement néfastes pour les habitations voisines.

Le PLU a pris d'autres mesures visant à améliorer la trame verte du territoire : protection des réservoirs boisés, des vallées de l'Orge et de la Renarde, évitement du mitage... Le territoire communal comporte ainsi d'autres secteurs de qualité boisée.

Ces zones répondent à l'intérêt général en promouvant la possibilité de renouveler la population et le parc de logement. La mise en place d'une nouvelle urbanisation a nécessairement des incidences sur l'environnement proche en termes de paysage, de nuisances sonores, etc. Toutefois le PLU au travers de différentes mesures, dont les OAP et le règlement, a pris en compte ces aspects afin de préserver les espaces d'intimité de chacun, de qualifier les entrées de village et d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière. Le processus d'aménagement de ce secteur se fera en concertation avec les riverains aussi bien pendant la phase conception que pendant la phase travaux afin de les associer au projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'expression « poumon vert » est utilisée pour qualifier de grandes zones plantées qui auraient un rôle d'oxygénation au sens large (oxygénation du tissu urbain ou des citadins le week-end, par exemple). La taille à partir de laquelle on peut qualifier ces espaces de « poumons verts » est subjective et dépend de l'échelle étudiée et de leurs fonctions.

En l'occurrence, la commune de Breux-Jouy bénéficie d'un environnement « aéré », de la présence de massifs forestiers importants, dont le bois du Boulay et le parc arboré du château de Bavielle, situés immédiatement à proximité du secteur concerné.

Les parcelles arborées situées dans le secteur de la Vaillerie ont été jugées comme n'étant pas d'un intérêt écologique majeur, compte tenu de la qualité des espèces présentes et, pour certaines, de l'absence d'entretien.

Ceci ne dispense pas, lors de l'aménagement des OAP, de prévoir l'obligation de planter des arbres sur les parcelles construites. Le règlement de l'OAP devrait être précisé sur ce point.

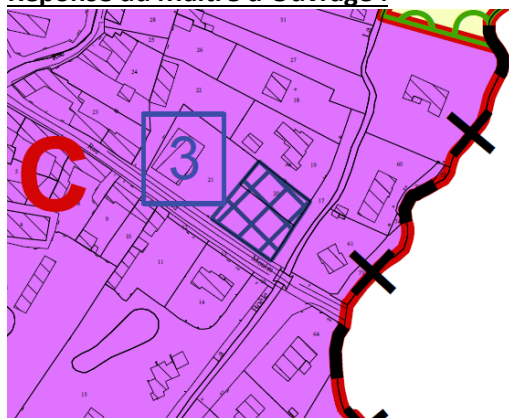
Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 14	11/05/2018 + 15/5/2018	Mr & Mme BENARD 45 avenue de Verdun ARPAJON

Synthèse de l'observation :

- notre famille de 5 personnes souhaite habiter le village de Breux ; nous sommes tombés amoureux du terrain cadastré AA20 et AA21 ; cependant un projet de parking de 891 m² (ER n°3) est réservé par la mairie alors que le propriétaire s'y oppose et veut me vendre son terrain.
- La région Essonne est en crise de logement et l'Etat met en place des aides à la construction ; je ne comprends pas l'utilité d'un parking alors que des personnes cherchent à construire une habitation ;
- Je suis prêt à céder les 2.01 mètres nécessaires à effectuer les travaux pour le trottoir
- Souhaite faire construire une maison sur le terrain de Mr Jouselin (parcelle AA21) environ 800 m² ;

- Ne s'oppose pas à la construction du parking mais privilégie le positionnement de sa maison le long du chemin privé desservant les habitations situées en aval de la Renarde.

Réponse du Maître d'Ouvrage :



Cet emplacement réservé a été défini afin de permettre la création d'une offre de stationnement supplémentaire sur le hameau de Breux (dysfonctionnements existants en la matière liés à un encombrement du domaine public, aux voiries étroites et à la densité du bourg de Breux, aux manifestations et cérémonies présentes à l'église...). Toutefois l'emprise nécessaire à la création de cette offre de stationnement pourrait être réétudiée. La commune souhaite ainsi revoir l'emprise projetée pour la création de cette emprise de stationnement. Par ailleurs, il est à préciser que le propriétaire actuel a fait usage de son droit de délaissement et mis en demeure la commune d'acquiescer la parcelle. La situation est en cours d'examen par la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles AA20 et AA21 offrent une rare opportunité de densifier le bourg de Breux de façon efficace. Il est souhaitable d'optimiser leur utilisation, en particulier pour le logement. La création d'un parking, pour souhaitable qu'elle soit, devrait répondre strictement au besoin local ; la superficie annoncée de 891 m² semble excessive. Le positionnement de ce parking devra être judicieux pour permettre la construction d'habitations sans gêne pour leurs occupants. Sa conception et ses équipements tiendra compte de la proximité de la rivière (pollution par les hydrocarbures).

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 15	15/05/2018	Mr & Mme LECÊTRE 17bis rue du Moulin BREUX

Synthèse de l'observation :

- S'interrogent sur la réalisation d'un parking de 890 m², surface paraissant excessive au regard du hameau de Breux ; il semble que le projet ait évolué, initialement prévu sur 300 m²
- Rapportent que plusieurs voisins du site sont opposés à la réalisation de ce parking du fait des nuisances potentielles qui seraient générées

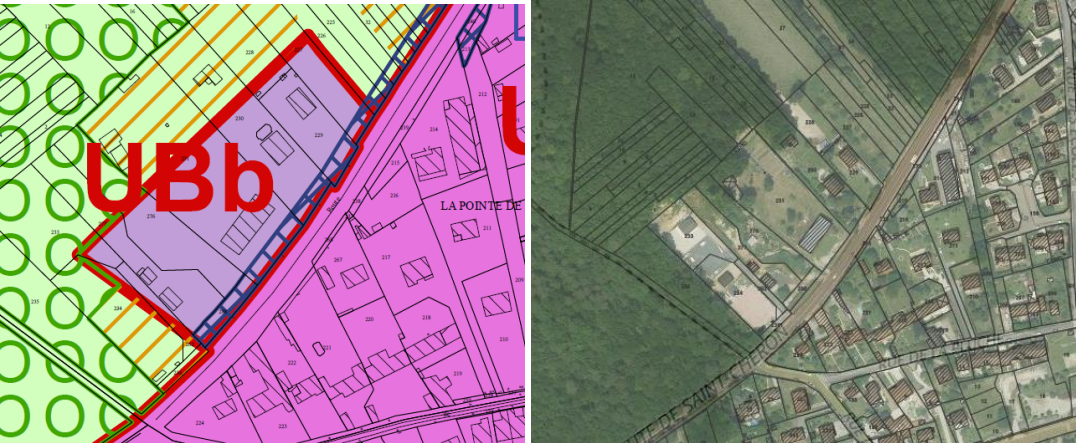
Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cet emplacement réservé a été défini afin de permettre la création d'une offre de stationnement supplémentaire sur le hameau de Breux (dysfonctionnements existants en la matière liés à un encombrement du domaine public, aux voiries étroites et à la densité du bourg de Breux, aux manifestations et cérémonies présentes à l'église...). Toutefois l'emprise nécessaire à la création de cette offre de stationnement pourrait être réétudiée. La commune souhaite ainsi revoir l'emprise projetée pour la création de cette emprise de stationnement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf. commentaires n° PU14

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 16	15/05/2018	Mr & Mme JOUSSELIN Place de l'Eglise BREUX
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Demande la levée de l'emprise sur les parcelles AA20 et 21 rue du Moulin dont ils sont propriétaires ; - Estime que l'aménagement d'un parking au bord de la rivière n'est pas conseillé - en échange, propose de mettre à disposition la parcelle n° 50 rue du Grain d'Or, d'environ 2500 m² située à l'entrée de Breux, à proximité de la gare de Breuillet 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Cet emplacement réservé a été défini afin de permettre la création d'une offre de stationnement supplémentaire sur le hameau de Breux (dysfonctionnements existants en la matière liés à un encombrement du domaine public, aux voiries étroites et à la densité du bourg de Breux, aux manifestations et cérémonies présentes à l'église...). Toutefois l'emprise nécessaire à la création de cette offre de stationnement pourrait être réétudiée. La commune souhaite ainsi revoir l'emprise projetée pour la création de cette emprise de stationnement.</p> <p>Concernant la parcelle 50, il est à noter que cette emprise est aujourd'hui agricole et située à l'intérieur du site classé. Son utilisation engendrerait une incompatibilité au regard des protections patrimoniales existantes et une consommation d'espaces agricoles.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Cf. commentaires n° PU14		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 17	15/05/2018	Mme AUDIN Pascale & Mr AMARRA Rachid 9 route de St Chéron JOUY
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - terrain + habitation situés en zone UBb ; souhaitent bénéficier des mêmes traitements que la majorité des administrés en étant raccordés au réseau des eaux usées 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
 <p>Le PLU a identifié ce secteur en zone UBb afin de régulariser les constructions actuellement en zone AUUJ à destination d'activité artisanale. Toutefois, en cas de projet, les pétitionnaires doivent respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement ; ce secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif (absence de collecteur sur la RD116) et aucun projet n'est prévu à court-moyen terme pour permettre la création d'un collecteur public connecté au réseau d'assainissement communal. Ces travaux seraient trop coûteux pour la collectivité. Les</p>		

raccordements de cette zone nécessiteraient de traverser la RD116 ainsi que les propriétés privées rue de la Pluche via une servitude de passage. Cette situation est clairement explicitée dans les Certificats d'Urbanisme délivrés aux propriétaires.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le secteur UBb n'ayant pas vocation à se développer, la commune ne désire pas investir dans l'accès au réseau d'assainissement, ce qui serait coûteux aussi bien pour la communauté que pour les potentiels bénéficiaires.

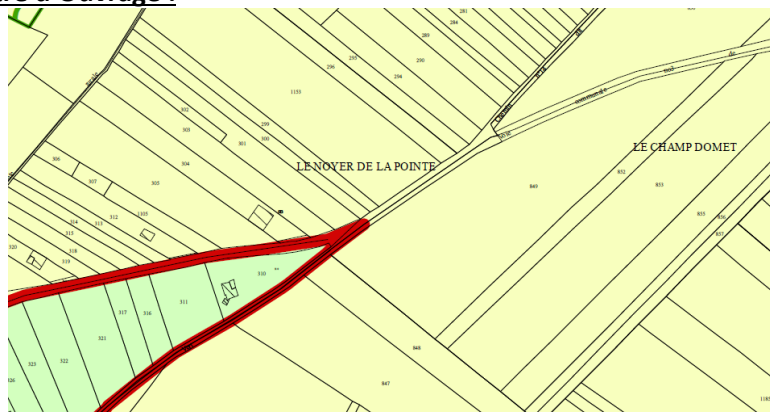
Cependant, la sécurisation de l'accès piéton aux habitations concernées est traitée dans le projet de PLU (emplacement réservé n°7).

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 18	15/05/2018	Mme Marie JOUNEAU & Mr Bruno VANDALLE 304 route de Breux JOUY

Synthèse de l'observation :

- dans le tableau joint à la délibération du CM du 24 juin 2017, arrêtant le projet de PLU, figure une intervention de Mr LECÊTRE (ancien propriétaire) évoquant un emplacement réservé sur la parcelle OB304, route de Breux, afin de permettre un élargissement de cette voie
- sur le document graphique du projet de PLU, aucun emplacement réservé n'apparaît ; quel est le statut de l'idée d'élargissement de la voirie à cet endroit ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :



Il s'agit d'une contribution formulée dans le cadre d'un courrier adressé à la commune le 24/04/2016 dans le cadre de la concertation globale. Ce courrier est mentionné dans la délibération d'arrêt dans le cadre du bilan de la concertation obligatoire.

La commune n'a pas mentionné un tel projet d'élargissement à ce secteur dans le PLU. En effet ce projet ne pouvait être retenu en raison de son coût économique et de l'absence de besoins réels et de contraintes fortes en matière de sécurité routière (trafic faible, habitat peu dense...). En conséquence ce projet ne figure effectivement pas au PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

NIL

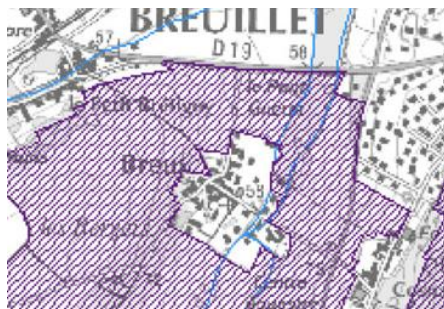
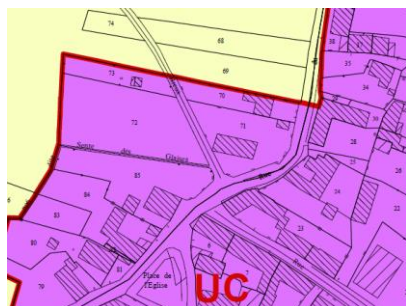
Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 19	15/05/2018	Mr Thierry RAVET 9 rue du Petit Brétigny BREUX-JOUY

Synthèse de l'observation :

- sur la carte des sites classés de la vallée de la Renarde, village de Breux, lieu-dit Bégurelle, les parcelles AA 72 et 73 sont à construire ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Les
73
aux



parcelles 72 et
étant intégrées
parties

actuellement urbanisées sont classées en zone UC au PLU et se trouvent constructibles. Les constructions sur cette parcelle ont fait l’objet d’un jugement reconnaissant leur légitimité. La commune souhaite que cet état soit retranscrit dans le PLU révisé afin de garantir la pérennité du droit acquis par voie judiciaire.

Il est à noter qu’il existe une incertitude quant au contour du site classé. L’entrevue prochaine avec les services de l’État doit permettre de clarifier ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur :

cf. PU 08

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 20	15/05/2018	Mr Thierry RAVET 9 rue du Petit Brétigny BREUX-JOUY

Synthèse de l’observation :

- comment peut-on prévoir une aire de retournement au Petit Brétigny dans une cour privée et fermée par un portail ??

Réponse du Maître d’Ouvrage :

L’emplacement réservé n°4 correspond à une volonté d’améliorer les conditions de sécurité routière du hameau au travers de la création d’une aire de retournement, au regard de l’étroitesse du chemin actuel, et dans un souci d’amélioration des manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des poubelles. Il a été défini en dehors du hameau, sur une emprise en friche.

Il est rappelé qu’un emplacement réservé peut être défini pour préserver la localisation d’un futur équipement d’intérêt public. Il permet ainsi de figer un terrain, c’est-à-dire d’empêcher une constructibilité pouvant remettre en cause le projet d’intérêt public. L’inscription d’un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l’équipement prévu. Il n’entraîne toutefois pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l’acheter (la collectivité a alors 1 an pour le faire).

Commentaire du commissaire enquêteur :

cf. PU 07

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 21	15/05/2018	Mr Thierry RAVET 9 rue du Petit Brétigny BREUX-JOUY

Synthèse de l’observation :

- à Breux, un fossé recueillant les eaux pluviales des Cosnadières (St Yon) ne figure pas sur les plans → cf. parcelles AA 70 lieu-dit les Petits Prés
- réseau eaux usées : sur le plan d’assainissement, le réseau ne figure pas sur la parcelle AB 36 « Les Champs Tortus »
- l’habitation sur cette parcelle AB 36 est en zone de bruit au bord de la départementale CD 26

- au n°9 rue du Petit Brétigny les bâtiments sont agricoles avec du matériel à l'intérieur
- à Jouy, on densifie « sous la voie ferrée » ; aucune prévision de passage souterrain futur, en cas de fermeture du passage à niveau
- la Patulière : pourquoi ne peut-on raccorder ces installations au collecteur d'eaux usées ?
- peut-on défricher un espace classé sur la commune de Breux-Jouy ? quid de la concertation avec la population ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le plan cadastral est issu du service des impôts, le bureau d'études et la commune ne disposent pas des prérogatives pour le modifier.

Les plans des réseaux sont par ailleurs transmis, par les gestionnaires, compétents en la matière. La commune comme le bureau d'étude ne sont pas légitimes pour les modifier. Le réseau d'assainissement (compétence du SIBSO) joint au projet est donc issu des données existantes en la matière. L'information pourra être transmise aux services compétents.

Le PLU intègre les données liées aux prescriptions acoustiques issues des classements des voiries (arrêtés préfectoraux joints en annexe du PLU). Une remarque a été produite en ce sens par les personnes publiques associées afin de compléter les prescriptions du règlement écrit.

Concernant le Petit Brétigny, les anciens bâtiments sont aujourd'hui enclavés dans le tissu urbanisé. Le PLU ne reconnaît pas de fonction agricole en raison de l'absence d'activité (absence de repérage d'activité agricole dans ces bâtiments lors de la réalisation du diagnostic, le propriétaire n'étant pas exploitant) et ne souhaite pas l'y voir s'y développer en raison de cette situation d'enclavement et de l'absence de pérennité d'une exploitation sur ce site (proximité forte des tiers pouvant générer des situations de conflits). En effet, au regard de l'application des prescriptions actuelles en matière de protection des activités agricoles (retrait nécessaire vis-à-vis des tiers pour éviter les situations de nuisances et permettre un développement suffisant aux exploitations), les bâtiments actuels ne pourraient être utilisés pour une reprise ou un autre développement agricole. Plutôt que de laisser ces bâtiments en friche, le PLU les a inscrits en zone urbaine pour leur permettre le cas échéant d'évoluer.

Concernant Jouy, il est prévu une densification du tissu urbanisé existant et une zone d'urbanisation en extension accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation visant notamment la création d'un maillage viaire et piéton. Il n'est pas prévu d'urbaniser « sous la voie ferrée ».

Concernant la Patulière, il est prévu un secteur naturel touristique destiné à favoriser une évolution de ce site vers des activités récréatives et de loisirs. Le PLU prend en considération les réseaux existants. Ces emprises ne sont aujourd'hui pas raccordées au réseau d'assainissement collectif et il n'est pas prévu de raccordement. Dans ce cas le règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) du SIBSO s'applique et doit être respecté.

Enfin, concernant le défrichement, le site concerné n'était pas de qualité (friche arborée) et il n'a pas été détectée de sensibilité écologique particulière (absence de protection réglementaire d'échelle nationale ou européenne). Il a en effet été fait le choix de densifier ce secteur afin d'éviter d'autres secteurs plus impactant en termes d'environnement et d'urbanisme (prise en compte des zones inondables, des zones humides, des réservoirs écologiques, des espaces agricoles, évitement du mitage et de l'éparpillement de l'urbanisation, rapprochement des futures zones habitées des zones équipées et desservies...).

Commentaire du commissaire enquêteur :

NIL

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 01	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes

Synthèse de l'observation :

- Le SDRIF ne prévoit pas de potentiel d'extension urbaine hors du périmètre de 2km autour de la gare de Breuillet, soit uniquement dans les hameaux du petit Périgny et de Pont des Gains. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 1.3 Ha dans le secteur du Haut des

Champs, ce qui n'est pas compatible avec le SDRIF.

Une extension plus réduite et compact à la frange du bourg serait mieux adaptée aux objectifs du SDRIF.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce point a été effectivement soulevés avec les personnes publiques associées lors des différentes réunions de travail. Toutefois il a été mis en avant les aspects suivants :

- Une étude de densification des espaces déjà urbanisés a été conduite durant les travaux du PLU, en concertation avec la population. Les conclusions de cette étude ont indiqué l'existence d'opportunité sur le bourg mais en nombre insuffisant pour satisfaire aux exigences de renouvellement de la population et du parc de logements. Une réflexion sur un secteur d'extension de l'urbanisation a donc été ouverte. Le rapport de présentation sera par ailleurs complété à ce sujet dans ses parties justificatives afin de clarifier la démonstration et l'analyse.
- La zone 1AU sur le secteur de la Soupaine a été identifiée comme secteur de moindre impact. Bien que le SDRIF privilégie l'urbanisation au plus près des secteurs desservis par les gares, la traduction de ce principe sur la commune aurait engendré une incohérence globale vis-à-vis des enjeux environnementaux présents sur le territoire et vis-à-vis des autres prescriptions du SDRIF visant à limiter la consommation foncière et à éviter l'urbanisation diffuse et dans les secteurs moins équipés et moins desservis. En effet, au regard de la présence de zone inondable et humide dans la vallée de l'Orge, de la présence des espaces agricoles et naturels de qualité sur les pourtours du territoire, de la présence de plusieurs hameaux moins équipés que le bourg regroupant la majorité des services et équipements, il a été effectivement fait le choix d'urbaniser cette emprise. Ce choix répond au souhait d'urbaniser en continuité des espaces bâtis du bourg et ainsi de conforter une urbanisation au plus près des équipements existants dans un secteur de moindre impact environnemental.
- Il répond également à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de sécurité routière de ce secteur du bourg (voie étroite, secteur enclavé).
- Enfin des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette emprise et visent à inscrire durablement l'intégration paysagère et urbaine de cette opération dans le tissu urbanisé. Ainsi des prescriptions permettant d'organiser la circulation dans l'opération, favorisant l'implantation des constructions vis à vis de la topographie et de l'orientation du terrain sont ainsi définies.

Il est à noter qu'une réduction de la zone ne permettrait pas de répondre aux objectifs d'évolution de la population et de la mixité des typologies de logement en cohérence avec le tissu urbain existant et la morphologie rurale du village. La volonté de recréer un maillage cohérent ne serait par ailleurs plus permise.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les caractéristiques particulières des secteurs d'habitats situés dans le périmètre rapproché de la gare de Breuillet ne permettent pas la densification comme exigé au SDRIF : le hameau du Pont des Gains est situé en zone inondable pour une bonne partie ; le hameau du Petit Brétigny est en clivé entre une voie d'eau (la Renarde), bordé par une rue étroite (faisant par ailleurs l'objet d'un aménagement pour faciliter les ½ tours des véhicules) et un coteau abrupt.

L'extension de l'habitat ne peut se faire qu'en dehors de ces secteurs privilégiés par le SDRIF.

Le choix de la commune d'aménager des secteurs soit à l'intérieur du bourg (secteur de la Vaillerie) soit en limite (secteur de la Soupaine en zone 1AU) propose donc une solution intéressante en ce sens que cela se fait en continuité du bourg de Jouy, agrémenté d'une étude d'un nouveau maillage de voirie afin de faciliter l'écoulement du trafic dans une contexte de réseau viaire complexe.

Le choix fait par la commune d'organiser des OAP semble le mieux adapté pour la recherche de l'optimisation de la consommation d'espace agricole ou naturel. L'efficacité de ces OAP réside dans

la notion de projet d'ensemble et dans la définition de l'offre de types de logements dans toute sa variété, conjuguée à la notion de mixité sociale.

Cependant, le dossier présenté à l'enquête ne démontre pas clairement que l'étude de densification des espaces déjà urbanisés (recensement des dents creuses) a conclu à l'insuffisance des ressources internes aux secteurs urbanisés pour permettre le développement et le renouvellement de la population et du parc de logements.

Le dimensionnement de l'extension urbaine sur le secteur 1 AU dépend donc de cette démonstration.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 02	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
- L'OAP devrait se montrer plus prescriptive en matière de diversification de l'offre de logements, afin de préconiser une offre mieux adaptée aux nouvelles populations recherchées		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
L'OAP prévoit un principe de mixité des formes urbaines dans l'opération. Ainsi, est-il prévu des logements individuels en accession et des logements de type groupés ou petit collectif. Cette mixité des typologies d'habiter peut permettre de favoriser le parcours résidentiel des ménages en proposant un choix dans les formes urbaines. Concernant le logement locatif, il est à noter que la commune a déjà produit des efforts en la matière dans son cœur de bourg et souhaite aujourd'hui favoriser un équilibre dans l'offre de logement proposée. La commune a pour volonté de travailler à la diversification des parcours résidentiels des ménages, notamment en étayant la typologie de logement proposé sur le territoire (plus petits logements). Il sera vérifié si ce point est suffisamment développé dans l'OAP. Cette dernière pourra également être retravaillée sur ses aspects d'intégration environnementale et urbaine, de qualité architecturale et paysagère ainsi que de performance énergétique.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Le règlement de l'OAP est un outil prescriptif dont un des objets (selon l'article R151-8 du CU) concerne la mixité fonctionnelle et sociale. Ce dernier aspect sous-entend que l'offre de logement doit être précisée en fonction de la typologie de population que la commune cherche à attirer.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 03	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
- Il convient de prévoir des zones dans lesquelles l'installation de résidences mobiles ou démontables est permise.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Ce point est prévu dans le règlement écrit de la zone Ne, secteur d'équipements publics. Les prescriptions mises en place seront vérifiées et le cas échéant complétées.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Les points figurant au § 1.2. alinéas 2 et 3 page 52 du règlement devraient être précisés en ce sens.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 04	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
- De nombreuses parcelles cultivées (et déclarées à la PAC) sont classées en zone N ; un classement en Ap (agricole protégée) serait mieux adapté.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		

Il a été fait le choix d'identifier ces emprises agricoles en zone N en raison de leur situation dans le site classé.

Toutefois, afin effectivement de reconnaître leur caractère agricole, elles pourraient faire l'objet d'un reclassement en secteur agricole protégé, le but poursuivi par la zone N et le secteur Ap étant identique et visant la préservation de ces espaces de toute construction.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pris en note

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 05	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation de 4 secteurs Nt « touristique » pour 13 Ha n'est pas adaptée compte tenu du site classé de la vallée de la Renarde (site naturel à préserver). De plus leur nombre et leur dimension ne permet de les classer en STECAL - Les secteurs de « la remise de St Sulpice » et de « Rimoron » devraient être revus pour limiter le zonage au plus près des bâtiments existants ; les secteurs du « Grand Etang » et de « la prairie de St Sulpice » participent d'une continuité écologique identifiée au SRCE ; leur constructibilité n'est pas cohérente au regard de l'enjeu de préservation de la TVB. 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>La définition du STECAL permet effectivement d'autoriser des évolutions dans des secteurs de taille limitée. Il avait été fait le choix d'identifier ces 4 secteurs afin de leur permettre d'évoluer, en lien notamment avec un projet de valorisation d'une zone humide. Toutefois, deux de ces secteurs étant boisés, de sensibilité écologique importante, et identifiés en espace boisé classé, un reclassement en zone N pourrait être défini. Le zonage sera ajusté en conséquence.</p> <p>Les secteurs de « la remise de St Sulpice » et de « Rimoron » font actuellement l'objet de projets que la commune souhaite permettre afin de permettre l'évolution de ces secteurs vers des activités récréatives et touristiques. Le règlement permet toutefois d'encadrer l'évolution de ces secteurs et de limiter les projets, notamment au regard des sensibilités environnementales et écologiques présentes sur ces deux sites.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<p><i>La protection du site classé de la vallée de la Renarde étant un enjeu écologique majeur, le reclassement en zone N pure des deux secteurs Nt situés aux confins est de la commune doit être pris en compte. Ceci d'autant plus que leur accès est difficile et qu'aucun projet d'aménagement n'a été déposé à ce jour.</i></p> <p><i>Pour ce qui concerne les deux autres secteurs, la commune entend privilégier le développement de l'activité touristique raisonné sur cette partie de son territoire, du fait de l'existence déjà avérée d'installations dont le fonctionnement donne satisfaction.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 06	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Le zonage UC du bourg de Breux doit être strictement limité à l'emprise actuelle du site classé de la Vallée de la Renarde. 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Le zonage de la zone UC a tenu compte des parties actuellement urbanisées et se trouvent déjà très restreint.</p> <p>Il est à noter qu'il existe une incertitude quant au contour du site classé. L'entrevue prochaine avec les services de l'État doit permettre de clarifier ce point.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		

Le projet de PLU respecte l'enveloppe connue du site classé ; si des incertitudes subsistent sur les limites de cette enveloppe, il est urgent de les lever.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 07	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Le PPRI Orge et Sallemouille approuvé en juin 2017 fait apparaître que des parcelles en zone UB (donc constructibles) sont situées dans les zones orange et saumon du PPRI, où il n'est pas souhaitable de permettre l'extension du bâti. Les prescriptions du PLU doivent intégrer des précautions à prendre pour autoriser les constructions en zones de risques. 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>La commune souhaite prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation. Les règlements écrit et graphique intègrent les prescriptions du PPRI.</p> <p>Il est proposé de modifier le règlement écrit afin de préciser plus explicitement dans les dispositions générales du règlement et dans chaque zone concernée l'application du PPRI.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 08	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation des espaces urbanisés de la commune doit avoir pour objectif une augmentation de +15% uniformément répartie sur le territoire. 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Il a été fait le choix de développer l'urbanisation sur Jouy au regard des contraintes environnementales présentes sur les autres secteurs du territoire. En effet, le bourg de Breux est en site inscrit et fortement contraint aux alentours par le site inscrit de la vallée de la renarde. Le hameau du Petit Brétigny est desservi par une voie en cul de sac en fond de la vallée de l'Orge avec un bâti ancien à l'alignement n'offrant aucune possibilité de densification. Le hameau du Pont des Gains est en zone inondable soumis à un risque plus ou moins important dont les dernières densifications ont accentué les problématiques de remontée de nappe et d'évacuation des eaux. Le Hameau de Rimoron est isolé au Sud de la commune en fond de vallée de la Renarde intégré au site classé couvrant cette dernière.</p> <p>Ainsi, la présence de ces contraintes environnementales majeures ne permet pas de pouvoir densifier et optimiser de façon uniformément répartie sur le territoire l'ensemble des secteurs urbanisés.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<p><i>La réponse de la commune n'est pas bien adaptée à l'observation de la DDT qui constate dans l'annexe à son avis (cf. §2 Rapport de présentation, page 4/6) que le RP rappelle l'objectif du SDRIF d'optimisation des espaces urbanisés à +15%, alors que la commune prévoit +15% à Breux et +10% à Jouy.</i></p> <p><i>L'enjeu est donc de valider l'augmentation à +15% de la densité urbaine à Jouy.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 09	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - Un périmètre d'attente en zone UB est prévu dans les environs de la mairie (cf. page 146 du rapport de présentation). Les objectifs et modalités de préservation de ce projet doivent être précisés 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		

Ce site est situé au cœur de bourg et a vocation à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Toutefois, en raison de son caractère stratégique lié la fois à sa situation et au potentiel de logements importants présents, la commune avait souhaité définir des garde-fous. L'outil du périmètre d'attente est aujourd'hui questionné. La commune s'oriente ainsi davantage vers l'utilisation de l'article L. 151-23 du CU pour protéger le jardin de cette emprise de toute urbanisation anarchique et non cohérente avec le paysage environnant. Le PLU sera ajusté en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article L 151-23 du CU ne paraît pas adapté aux objectifs recherchés par la commune car traite des « éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique...et localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques », ce qui n'est manifestement pas le cas pour ce qui concerne la parcelle évoquée, ceinte de hauts murs de brique.

La commune devrait revoir ses objectifs concernant cette parcelle offrant un potentiel intéressant.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 10	29/12/2017	DDT 91 S/s préfecture Etampes
Synthèse de l'observation :		
- Le périmètre de protection du captage « abandonné » présent sur la commune doit être pris en compte dans les servitudes et sa représentation transcrite sur les documents graphiques.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Ces informations seront reprises dans les servitudes d'utilité publique et intégré au plan qui sera produit à ce sujet.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 11	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- Préoccupation concernant l'augmentation de la circulation liée à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU, par ailleurs conforme aux prescriptions du SDRIF (du fait de sa forme et de son emprise).		
- La densité prévue de 20 logements / Ha pourrait être plus importante.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Les OAP encadrant l'urbanisation de la zone 1AU prévoit une réflexion globale sur les conditions de sécurité routière. Elles répondent à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion cohérente sur les questions de fluidité et de maillage des voies (voie étroite, secteur enclavé actuellement).		
Concernant la densité, cette dernière semble adaptée au contexte encore rural de la commune tout en permettant d'optimiser le foncier pour les générations futures. Il est à noter que les OAP promeuvent un souci de mixité des formes urbaines au travers de logements individuels et groupés.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Le projet de l'OAP de la Soupane prend effectivement en compte la problématique de la circulation dans le village de Jouy ; reste à préciser l'organisation du débouché de la nouvelle voirie sur la RD19. Pour ce qui concerne la densité prévue des logements, si le sentiment de la commune est que la valeur de 20 logements/Ha est adaptée au contexte du village, il reste à démontrer la cohérence avec les objectifs du SDRIF (cf. PPA 08), aussi bien sur l'ensemble du village de Jouy que dans les OAP.</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
--------------	------	---------------

N° PPA 12	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- L'interdiction de constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N n'est pas compatible avec la présence du centre équestre dans cette zone.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Le centre équestre est effectivement une activité agricole. Afin de permettre et d'encadrer son évolution, il devra faire l'objet d'une bascule en zone agricole. Le zonage sera modifié en conséquence.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 13	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- Recommandation de produire un plan de circulation des engins forestiers et agricoles afin de prendre en compte ces déplacements lors d'aménagements ultérieurs.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
L'activité agricole est peu représentée sur le territoire communal avec la présence d'un exploitant sur la commune et d'un exploitant extérieur. Le PLU n'a pas pour incidences d'obstruer les espaces de circulation agricole, aucun accès aux emprises agricoles n'est ainsi impacté. Cette cartographie, de portée non réglementaire pour le PLU et son champ d'application lié au code de l'urbanisme, apporterait peu d'éléments pour la traduction réglementaire des pièces du PLU.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Il devrait être explicité la présence d'une ferme en centre bourg et la pérennité de son activité, dans ce contexte de circulation des engins.</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 14	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- Possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N : diminuer les possibilités ouvertes par le règlement en limitant à 30% de surface de plancher supplémentaire pour atteindre un maximum de 110 m ² .		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Le règlement sera revu afin de vérifier que l'ensemble des éléments soulevés par la législation sont présents (rayon d'implantation, hauteur, emprise...) pour les possibilités d'extension et annexe des habitations en zone A et N. La règle existante (« Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire sans porter la surface de plancher à plus de 110 m ² au total réalisée sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU »), s'entendait bien pour une surface totale (bâtiments existants + extension autorisée dans le cadre du PLU). Une formulation plus explicite sera étudiée afin d'éviter les interprétations.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 15	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- STECAL ; diminuer la délimitation des secteurs Nt (actuellement 29 Ha prévus) ; l'hébergement hôtelier et touristique n'est pas associé à une limitation d'emprise		

- Les secteurs Nt sur des espaces boisés à l'est de la commune est incompatible avec la préservation du site et donc avec le SDRIF.
Réponse du Maître d'Ouvrage : La définition du STECAL permet effectivement d'autoriser des évolutions dans des secteurs de taille limitée. Il avait été fait le choix d'identifier ces 4 secteurs afin de leur permettre d'évoluer, en lien notamment avec un projet de valorisation d'une zone humide Toutefois, deux de ces secteurs étant boisés, de sensibilité écologique importante, et identifiés en espace boisé classé, un reclassement en zone N pourrait être défini. Le zonage sera ajusté en conséquence. Les secteurs de « la remise de St Sulpice » et de « Rimoron font actuellement l'objet de projets que la commune souhaite permettre afin de permettre l'évolution de ces secteurs vers des activités récréatives et touristiques. Le règlement permet toutefois d'encadrer l'évolution de ces secteurs et de limiter les projets, notamment au regard des sensibilités environnementales et écologiques présentes sur ces deux sites.
Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Cf. PPA 05</i>

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 16	11/10/2017	Agence Régionale de Santé Essonne
Synthèse de l'observation : - Le bruit généré par les voies de circulation (RD116, RD19) et ferrée doit faire l'objet de spécifications particulières dans le règlement du PLU (cas particulier des secteurs de développement de l'OAP).		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Le règlement, au travers de ses dispositions générales et des zones concernées, sera complété des prescriptions nécessaires à la compréhension de ces contraintes. Le plan des SUP sera établi.		
Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 17	09/11/2017	CDPENAF Préfecture de l'Essonne
Synthèse de l'observation : - Il serait souhaitable d'élaborer un état des logements disponibles sur la commune afin de recenser d'éventuelles situations d'insalubrité et prioriser les besoins en requalification des bâtiments concernés.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Dans le cadre de la réalisation du diagnostic, il a été réalisé 3 ateliers de concertation avec les habitants sur la question du diagnostic foncier et des opportunités de renouvellement de l'urbanisation (dents creuses, logements vacants, à réhabiliter...) présentes sur le territoire. Ces ateliers ont ainsi permis d'avoir une vision partagée du gisement théorique présent en renouvellement et n'ont pas mis en avant de situations majeures d'insalubrité des logements. La commune indique ainsi qu'il n'existe pas sur son territoire de logements insalubres. Il est également à rappeler que le territoire est soumis à une forte pression foncière, engendrant une très faible vacance sur le territoire (3% d'après le RP de 2012- données INSEE). Cette problématique ne constitue ainsi pas un enjeu fort pour le territoire.		
Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
--------------	------	---------------

N° PPA 18	20/11/2017	SIBSO (syndicat mixte bassin supérieur de l'Orge)
Synthèse de l'observation :		
- Préconise d'identifier les zones humides par un zonage spécifique (ex : Nzh ou Azh) en y associant des éléments spécifiques de règlement.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
La carte des enveloppes d'alerte de la DRIEE est bien présente dans l'état initial de l'environnement. Afin de prendre en compte la réglementation existante en matière de zones humides, il est proposé de revoir le contenu des dispositions générales du règlement afin de spécifier ce point.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>La réponse de la commune est acceptable en ce sens qu'elle évite la reprise totale du zonage du projet de règlement graphique et prend en compte l'observation en incluant des précisions dans le règlement littéral.</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 19	20/11/2017	SIBSO (syndicat mixte bassin supérieur de l'Orge)
Synthèse de l'observation :		
- Le règlement des zones UA, UB, UC devraient faire figurer les mêmes éléments que pour les zones A et N		
- Pour le cas où l'infiltration des eaux à la parcelles ne pourrait être possible, le règlement doit comporter des dispositions visant à prévoir des ouvrages de stockage et de régulation limitant le débit de pointe ruisselé à 1.2 l/s/Ha.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
L'objectif du règlement est de faire apparaître une différenciation des zones et des prescriptions leur étant liées. Le règlement des zones urbaines et à urbaniser a donc pour objectif de favoriser les règles de densification quand le règlement des zones agricoles et naturelles a vocation à favoriser la protection de ces espaces. Les prescriptions liées aux réseaux (réseau pluvial) sont effectivement différentes et pourraient être homogénéisées. Il sera ajouté au règlement les prescriptions liées au débit de fuite afin de respecter les orientations des services compétents.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
<i>Pris en note</i>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 20	20/11/2017	Département de l'Essonne
Synthèse de l'observation :		
- Recommande d'identifier les corridors écologiques locaux existant et à créer afin de préserver la TVB, compléter le document cartographique du PLU avec ces éléments.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Le diagnostic comporte une analyse de la trame verte et bleue du territoire communal en lien avec le SRCE. Ces éléments ont été traduits au niveau du zonage au travers de la définition de zone agricole et naturelle, d'utilisation des espaces boisés classés, de la protection des espaces jardinés, de l'identification des zones humides, des zones inondables. Au vu des enjeux environnementaux présents sur le territoire, du caractère rural, agricole et forestier, de la porosité des tissus pavillonnaires et des faibles incidences du projet de développement de la commune à l'horizon 2030, ces outils semblent suffisants et ne nécessitent pas la définition d'une trame spécifique.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		

La carte extraite du SRCE n'offre pas de précision suffisante à l'échelle de la commune ; les habitants et les élus sont les mieux placés pour identifier sur leur territoire les réserves de biodiversité et les corridors écologiques. Une étude précise sur ce thème aurait été la bienvenue lors de l'établissement de l'état initial à l'origine du projet de PLU.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 01	01/12/2017	FAVO et SAVAREN Associations de la Vallée de l'Orge et de la vallée de la Renarde
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - S'opposent à la création de secteurs Nt (hébergement et tourisme) le long de la Renarde, à « l'Aunay Rougeaut » et sous « les grandes pièces de Rimoron » car ce sont des secteurs d'un accès difficile qui a permis le développement de la vie sauvage, de plus participe à la préservation de la TVB et absorbe les crues de la rivière 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p>Il avait été fait le choix d'identifier 4 secteurs afin de leur permettre d'évoluer, en lien notamment avec un projet de valorisation d'une zone humide Toutefois, deux de ces secteurs étant boisés (« prairies de Saint-Sulpice et le Grand Étang), de sensibilité écologique importante, et identifiés en espace boisé classé, un reclassement en zone N pourrait être défini. Le zonage sera ajusté en conséquence.</p> <p>Les secteurs de « la remise de St Sulpice » et de « Rimoron » font actuellement l'objet de projets que la commune souhaite permettre afin de permettre l'évolution de ces secteurs vers des activités récréatives et touristiques. Le règlement permet toutefois d'encadrer l'évolution de ces secteurs et de limiter les projets, notamment au regard des sensibilités environnementales et écologiques présentes sur ces deux sites.</p>		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Cf. PPA 05		

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 02	15/05/2018	FAVO (Fédération des Associations de protection de l'environnement de la Haute Vallée de l'Orge) 23 rue de Chartres 91410 DOURDAN
Synthèse de l'observation :		
<ul style="list-style-type: none"> - demande que le projet de PLU soit rendu compatible avec le SDRIF en vigueur, pour ce qui concerne les points soulevés dans l'avis défavorable du CDPENAF : <ul style="list-style-type: none"> o ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU pour la construction de logements dont les proportions ne permettent pas d'assurer la compatibilité avec le SDRIF ; - réticence à la levée de protection des EBC situés dans le bourg de Jouy ; ces espaces boisés devraient être maintenus en accompagnement de la densification en lien avec la nature du sol et avec la présence d'une nappe phréatique perchée. - La FAVO critique les arguments présentés dans le projet de PLU selon lesquels « la qualité du boisement, la prise en compte par la commune de la SAU résiduelle de l'exploitant » permettent « de s'affranchir des règles relatives à l'étalement urbain » 		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
<p><u>Sur la zone 1AU.</u> Une étude de densification des espaces déjà urbanisés a été conduite durant les travaux du PLU, en concertation avec la population. Les conclusions de cette étude ont indiqué l'existence d'opportunité sur le bourg mais en nombre insuffisant pour satisfaire aux exigences de renouvellement de la population et du parc de logements. Le rapport de présentation sera par ailleurs complété à ce sujet dans ses parties justificatives.</p>		

Une réflexion sur un secteur d'extension de l'urbanisation a donc été ouverte. La zone 1AU sur le secteur de la Soupaine a été identifiée comme secteur de moindre impact. Bien que le SDRIF privilégie l'urbanisation au plus près des secteurs desservis par les gares, la traduction de ce principe sur la commune aurait engendré une incohérence globale vis-à-vis des enjeux environnementaux présents sur le territoire. En effet, au regard de la présence de zone inondable et humide dans la vallée de l'Orge, de la présence des espaces agricoles et naturels de qualité sur les pourtours du territoire, de la présence de plusieurs hameaux moins équipés que le bourg regroupant la majorité des services et équipements, il a été effectivement fait le choix d'urbaniser cette emprise. Ce choix répond au souhait d'urbaniser en continuité des espaces bâtis du bourg et ainsi de conforter une urbanisation au plus près des équipements existants dans un secteur de moindre impact environnemental.

Il répond également à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de sécurité routière de ce secteur du bourg (voie étroite, secteur enclavé). La commune a pour volonté d'œuvrer à une opération qualitative du point de vue environnemental, paysagère et architectural. Les OAP pourront ainsi être complétées dans ce sens.

Sur les EBC. Le PLU favorise effectivement le secteur de « La Vaillerie » pour un projet de densification plutôt que de maintenir les EBC. Ce choix est issu de l'application de la législation existante visant à densifier les espaces déjà bâtis plutôt que les espaces périphériques. Ce secteur, bien que boisé aujourd'hui se trouve enclavé entre les espaces bâtis et la route de Saint-Chéron. Bien que constituant un espace de respiration au sein du bâti, il ne répond pas à un principe de corridor écologique fonctionnel, la RD constituant une rupture. Cette emprise n'a par ailleurs pas été identifiée comme un espace qualitatif pour les espèces floristiques et faunistiques qu'elle pourrait accueillir (absence de classement en ZNIEFF, Natura 2000...) et n'a pas fait l'objet d'acquisition par le département pour une éventuelle valorisation en ENS. Bien que représentant aujourd'hui un espace non bâti, il ne participe pas du point de vue écologique ou paysager à une trame particulière sur la commune. L'état actuel du site en friche présente un risque (chute d'arbre...) et des nuisances potentielles (squattes et présence de nuisibles) pour les riverains.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Zone 1 AU : ce secteur figure déjà au PLU en vigueur ; présente l'avantage d'être dans le prolongement du bourg de Jouy qui a vocation à se développer ; le projet prend bien en compte (cf. OAP) la connexion avec le réseau viaire et es divers réseaux présents ainsi que son intégration dans l'environnement conformément à l'article R151-8 du CU. Cette OAP est la réponse la plus efficace au développement de l'habitat pour ce qui concerne la diversification de l'offre d'habitat adaptée aux nouvelles populations.

Reste que le dimensionnement de la zone 1AU doit être adéquat au potentiel de constructibilité résiduel dans les autres secteurs de l'agglomération.

EBC : la réponse de la commune, bien argumentée, valide le choix fait de supprimer le classement EBC de ces parcelles arborées sans grande valeur écologique.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 03	15/05/2018	FAVO (Fédération des Associations de protection de l'environnement de la Haute Vallée de l'Orge) 23 rue de Chartres 91410 DOURDAN
<u>Synthèse de l'observation :</u>		
- Continuités écologiques : le projet, mobilisé sur la seule croissance démographique de la commune, ne prend pas en compte les considérations écologiques et environnementales du territoire car « la commune échappe aux obligations réglementaires en matière de continuités écologiques en utilisant les « possibilités de déroger » offertes par le SRCE »		
<u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u>		

Le diagnostic comporte une analyse de la trame verte et bleue du territoire communal en lien avec le SRCE. Ces éléments ont été traduits au niveau du zonage au travers de la définition de zone agricole et naturelle, d'utilisation des espaces boisés classés, de la protection des espaces jardinés, de l'identification des zones humides, des zones inondables.

Au vu des enjeux environnementaux présents sur le territoire, du caractère rural, agricole et forestier, de la porosité des tissus pavillonnaires et des faibles incidences du projet de développement de la commune à l'horizon 2030, ces outils semblent suffisants et ne nécessitent pas la définition d'une trame spécifique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cf. PPA 20

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 04	15/05/2018	FAVO (Fédération des Associations de protection de l'environnement de la Haute Vallée de l'Orge) 23 rue de Chartres 91410 DOURDAN
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune surestime le nombre de logements nécessaires à sa croissance démographique et limite les possibilités de densification des espaces urbanisés, ce qui résulte en une démonstration critiquable de « modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Dans le cadre de la réalisation du diagnostic, il a été réalisé 3 ateliers de concertation avec les habitants sur la question du diagnostic foncier et des opportunités de renouvellement de l'urbanisation (dents creuses, logements vacants, à réhabiliter...) présentes sur le territoire. Ces ateliers ont ainsi permis d'avoir une vision partagée du gisement théorique présent en renouvellement. La majeure partie du projet communal prend place en densification. Ainsi, sur un objectif d'une centaine de logements à réaliser à l'horizon des 10 prochaines années, seul 20 prennent place en extension de l'urbanisation, eu égard aux possibilités de densification (une quarantaine de logements identifiés) et à la prise en compte des projets en cours participant à la réalisation de l'objectif (une quarantaine de logements identifiés également). L'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une surface totale de 1,1 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle sur la zone d'extension identifiée, ce qui représente un certain effort de moindre artificialisation au vu de l'analyse du précédent document d'urbanisme (réduction de près de 12 hectares des surfaces précédemment allouées à l'urbanisation dans le PLU actuel). La suppression des EBC (relevée dans l'observation ASSO n°02) et l'instauration de règle de densification raisonnée concourent à garantir un développement raisonné et raisonnable de la commune sans remettre en question son caractère rural, sa morphologie, ses paysages et ses contraintes environnementales. La commune a fait le choix d'un équilibre entre densification et préservation.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p><i>La commune s'est fixé un objectif intangible de 1500 habitants à l'horizon du PLU. L'évaluation du nombre de logements nécessaires à l'horizon du PLU a été faite avec précision (dixit le rapport de présentation). Une étude détaillée des ressources mobilisables au sein des zones urbanisées devrait produire une estimation de logements potentiels, d'où serait déduit le besoin en extension sur les zones non encore urbanisées.</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 01	20/04/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Règlement littéral :</u> <ul style="list-style-type: none"> o Zone UC : <ul style="list-style-type: none"> i. § 2.1.3. (recul sur limites séparatives) : les alinéas 1 et 2 ne semblent pas cohérents (alinéa 1 exige édification sur une des deux limites séparatives alors que alinéa 2 prévoit un recul de 3 ou 6 mètres) ii. § 2.1.2 (recul par rapport aux voies et emprises publiques : les alinéas 1 et 3, justifiés lorsqu'il s'agit de la rue principale (du Grain d'Or) ou de la rue du Moulin paraissent trop contraignants pour les aménagements possibles sur la voie secondaire (chemin rural n°16). - Zone N: la destination « Habitation » ayant pour but « l'hébergement » uniquement dans le secteur Nt dans le cadre d'une valorisation touristique devrait être accompagnée de limitations de surfaces à l'instar de la limitation instaurée pour le logement, y compris en relation avec les possibilités offertes par l'article R 151.35 du CU - Dispositions générales : il est fait état (§1.4. page 3) à « la liste des protections du patrimoine bâti ou naturel » : deux éléments sont repérés sur le plan de zonage mais la liste et leur description n'apparaît pas dans les annexes. - <u>Règlement graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> - L'article R151-35 du CU précise que « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître...les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination... » ; en l'occurrence, les dispositions générales du règlement font référence à cet article (§ 1.4. page 3) sans que les documents graphiques en soient annotés tant au niveau de la carte que de la légende. - <u>Stationnement :</u> <ul style="list-style-type: none"> o Zone UB §2.4 & 2.4.1 (stationnement) : les deux paragraphes semblent contradictoires o OAP §1.5. : une contradiction semble exister entre « <i>tout stationnement privé sur le domaine public est interdit</i> » et « <i>une place de stationnement visiteur sur la voie publique pour 3 logements</i> » o Zone UA §2.4.1 alinéa 2) : le libellé semble permettre de ne pas prévoir de place de stationnement (il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement). Cette rédaction est trop permissive compte tenu des contraintes de la commune en matière de stationnement en centre-ville. 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Concernant le règlement de la zone UC, il permet effectivement de s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou de s'implanter en retrait de 3 ou 6m depuis les limites selon la hauteur des bâtiments. Cette rédaction a pour objectif de favoriser la densification des zones urbaines tout en laissant une souplesse et adaptabilité pour les projets des pétitionnaires. Cependant, la cohérence sera vérifiée afin d'éviter toute interprétation et ambiguïté.</p> <p>Concernant la zone N, le règlement actuel sera revu afin de vérifier que l'ensemble des éléments soulevés par la législation sont présents (rayon d'implantation, hauteur, emprise...) pour les possibilités d'extension et annexe des habitations en zone A et N ainsi que pour les secteurs Nt. La liste des protections du patrimoine bâti ou naturel pourrait figurer sur le règlement au travers d'une numérotation et identification (deux édifices sont concernés). Le zonage sera complété en conséquence.</p> <p>Concernant le changement de destination, cet outil n'ayant pas été utilisé et ne figurant pas à juste titre sur le plan de zonage, l'erreur matérielle sera corrigée sur le règlement écrit.</p> <p>L'objectif poursuivi par l'OAP était de réglementer le stationnement en évitant l'encombrement du domaine public par le stationnement sauvage des habitations, tout en ayant toutefois des</p>		

prescriptions particulières pour le stationnement visiteurs en l'anticipant dans le cadre de l'opération. La commune pourra étudier les prescriptions émises en matière de stationnement dans son règlement et voir si elle souhaite y apporter des modifications. La commune a pour volonté d'œuvrer à une opération qualitative du point de vue environnemental, paysagère et architectural. Les OAP pourront ainsi être complétées dans ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur :*Pris en note*

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 02	03/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation : Politique énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article L.151-21 du code de l'urbanisme préconise que : « <i>le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable</i> ». - Le règlement des OAP (§1.4.) prévoit que « <i>une partie du programme de l'ordre de 20 à 30 % de construction prévu, doit répondre à un niveau énergétique supérieur à la norme RT2012</i> ». - Cet objectif n'est pas suffisamment ambitieux, s'agissant de constructions neuves érigées vraisemblablement à partir de 2020, période à partir de laquelle de nouvelles normes environnementales devraient prendre effet (« <i>RT 2020</i> »). L'ambition de la commune devrait être, pour les nouveaux programmes, de viser l'édification de bâtiments à énergie positive ou passive : cf. <i>article 9 de la directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments qui prévoit que : « Les États membres veillent à ce que, d'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle</i> ». - Le parc existant d'habitations pourrait faire l'objet d'un audit afin d'orienter la politique d'amélioration de l'habitat dans le domaine de consommation d'énergie, selon les termes du titre II de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ; ainsi, les secteurs les plus anciens de la commune pourraient faire l'objet d'un programme de réhabilitation programmée. 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune a effectivement fait le choix de ne pas définir de prescriptions plus restrictives que la réglementation actuellement en vigueur. Le projet communal ne s'inscrit aujourd'hui pas dans une démarche type éco-quartier. Néanmoins, la commune souhaite réaffirmer sa volonté d'œuvrer à une opération qualitative du point de vue environnemental, paysager et architectural. Les OAP pourront ainsi être complétées dans ce sens.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Pris en note</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 03	15/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du site classé de la Vallée de la Renarde</i> : le RP précise que « l'enjeu paysager majeur concerne la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels en fond de 		

<p>vallée » (§ 3.2.3. page 108), mais aussi que » les impacts sur l'environnement du cours d'eau liés au PLU seront inexistant du fait que la zone naturelle englobe l'ensemble des sites naturels et qu'il vise notamment la protection des zones humides ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier du projet ne comporte pas de rubrique dédiée aux spécificités du site classé de la vallée de la Renarde ; il n'est pas fait référence aux ENS liés dont la protection doit être assurée - Il est cependant rappelé les termes du SDRIF : « la continuité écologique identifiée doit être préservée et valorisée ; il faudra éviter et, le cas échéant, réduire (à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ». - L'ENS n°17 de la Vallée de la Renarde recensé par le département de l'Essonne, d'une superficie de 31.7 Ha « <i>présente un intérêt fort</i> » et sa qualité écologique est « globalement bien conservée » (cf . §2.3.1. page 98 Les Espaces Naturels Sensibles). - Cependant, le projet prévoit, en secteur Nt, « les occupations des sols permises dans les STECAL, afin de conforter les activités existantes, autoriser les hébergements hôtelier et touristique.... ; considérant la vallée et l'existence de zones humides, le règlement ouvre la possibilité de créer un plan d'eau ou un étang dans le cadre d'un aménagement à vocation écotouristique... ». - Ces dernières dispositions ne vont pas dans le sens de la protection d'un site classé, du fait du danger potentiel d'artificialisation du secteur et du développement de la fréquentation du site. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Il avait été fait le choix d'identifier 4 secteurs afin de leur permettre d'évoluer, en lien notamment avec un projet de valorisation d'une zone humide Toutefois, deux de ces secteurs étant boisés (« prairies de Saint-Sulpice et le Grand Étang), de sensibilité écologique importante, et identifiés en espace boisé classé, un reclassement en zone N pourrait être défini. Le zonage sera ajusté en conséquence. Les secteurs de « la remise de St Sulpice » et de « Rimoron » font actuellement l'objet de projets que la commune souhaite permettre afin de permettre l'évolution de ces secteurs vers des activités récréatives et touristiques. Le règlement permet toutefois d'encadrer l'évolution de ces secteurs et de limiter les projets, notamment au regard des sensibilités environnementales et écologiques présentes sur ces deux sites.</p> <p>Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Pris en note</i></p>
--

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 04	03/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation fait état (§2.4 page 102) de la préservation des corridors écologiques et reprend du SRCE la carte de la TVB, à l'échelle intercommunale. - L'article R.151-43 alinéa 4° du code de l'urbanisme prévoit que « <i>le PLU peut délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état</i> ». - Le projet de PLU devrait concrétiser par un document graphique applicable au seul territoire communal les intentions des élus des protéger les corridors écologiques, dont la TVB. - La trame verte et bleue (TVB) à laquelle il est fait référence dans le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) dont le respect s'impose lors de la révision du PLU est composée de corridors à préserver, corridors écologiques à restaurer, de milieux humides le long de la Renarde, de réservoirs de biodiversité <i>sur la majeure partie du territoire de la commune.</i> - Le RP identifie (carte extraite du SRCE reproduite page 103) ces éléments, ainsi que des « éléments fragmentant ces trames » et des « points de fragilité », mais ce rapport de 		

<p>présentation n'indique pas clairement comment sont <u>préservés, restaurés</u> voire <u>compensés</u> dans les aménagements urbanistiques de la commune.</p>
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Le diagnostic comporte une analyse de la trame verte et bleue du territoire communal en lien avec le SRCE. Ces éléments ont été traduits au niveau du zonage au travers de la définition de zone agricole et naturelle sur les vallées de l'orge et de la Renarde, d'utilisation des espaces boisés classés, de la protection des espaces jardinés, de l'identification des zones humides, des zones inondables. Les OAP et le règlement contribuent par ailleurs à renforcer le maillage vert local (végétalisation des franges d'urbanisation...).</p> <p>Au vu des enjeux environnementaux présents sur le territoire, du caractère rural, agricole et forestier, de la porosité des tissus pavillonnaires et des faibles incidences du projet de développement de la commune à l'horizon 2030, ces outils semblent suffisants et ne nécessitent pas la définition d'une trame spécifique.</p>
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : <i>La carte extraite du SRCE n'offre pas de précision suffisante à l'échelle de la commune ; les habitants et les élus sont les mieux placés pour identifier sur leur territoire les réserves de biodiversité et les corridors écologiques. Une étude précise sur ce thème aurait été la bienvenue lors de l'établissement de l'état initial à l'origine du projet de PLU.</i></p>

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 05	15/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier du projet de PLU ne comporte pas la cartographie du site classé de la Vallée de la Renarde alors qu'il est disponible au PLU actuellement en vigueur et que son annexion permettrait de valider l'interaction entre zones urbaines (UC), naturelles équipées (Nt) et le secteur protégé. 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Le rapport de présentation fait état de la cartographie du site classé. Toutefois, afin de parfaire l'information du public, il sera produit une cartographie annexe regroupant les limites de cette protection (établissement du plan des SUP).</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : <i>Pris en note</i></p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 06	15/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacement réservé n°3 (parking à Breux) : <ul style="list-style-type: none"> o Quelles est la justification d'une superficie de 891 m², utilisant près de la moitié de la seule « dent creuse » urbanisable dans ce village historique ? quelle serait la conséquence de restreindre cette superficie à une valeur correspondant à environ 10 places (soit à peu près 200 m²) ? o L'emplacement prévu aux bords de la Renarde devra s'accompagner de mesure de précautions d'ordre environnementale 		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Cet emplacement réservé a été défini afin de permettre la création d'une offre de stationnement supplémentaire sur le hameau de Breux (dysfonctionnements existants en la matière liés à un</p>		

engorgement du domaine public, aux voiries étroites et à la densité du bourg de Breux, aux manifestations et cérémonies présentes à l'église...). Toutefois l'emprise nécessaire à la création de cette offre de stationnement pourrait être réétudiée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pris en note

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 07	15/05/2018	Commissaire Enquêteur

Synthèse de l'observation :

- Éléments de patrimoine à protéger : les plans de zonage font état de 2 éléments patrimoniaux à protéger :
 - Ces bâtiments ne sont pas décrits dans le rapport de présentation et leur protection n'est donc pas justifiée
 - L'un des deux éléments semble correspondre à un site situé au centre du village de Jouy, occupé par les dépendances d'une exploitation agricole et ne présente aucun intérêt patrimonial
 - A contrario, le « château de Rimoron », bâtiment caractéristique de la puissance des anciennes familles d'exploitants agricoles, n'est pas repéré comme devant être protégé.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La commune avait fait le choix de protéger deux édifices, une maison particulière et une ancienne ferme. La commune examinera si elle souhaite maintenir ou non cette protection. Le château de Rimoron, inscrit dans la zone Nt du PLU n'a pas fait l'objet de protection particulière eu égard à la faiblesse d'évolution permise par le règlement (principe de l'extension limitée). La commune examinera si elle souhaite définir cette protection.

La description des éléments patrimoniaux protégés sera complétée dans le rapport de présentation justifiant leur protection.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pris en note

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 08	15/05/2018	Commissaire Enquêteur

Synthèse de l'observation :

- Dans le secteur Nt de la Remise de St Sulpice coexistent deux parcelles dont l'occupation réelle semble incompatible avec le règlement proposé pour la zone N :
 - Parcelle OC 385 : remisage d'engins de chantier
 - Parcelle OC 43 : commerce de véhicules d'occasion et de montage de pneumatiques
 Ces activités ressortent des destinations « artisanat et commerce de détail », « entrepôt » voire « industrie » prohibées dans le règlement de zone naturelle.
- Une adaptation du zonage devrait par conséquent envisagée, à défaut d'éloigner ces activités vers des secteurs mieux adaptés à leur nature.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La commune a fait le choix dans son PLU de soutenir et maintenir les activités économiques existantes. Conscients toutefois des gênes occasionnées par ces activités dans ce contexte particulier, elle n'a pas autorisé leur développement.

Le PLU ne permet ainsi pas dans ce secteur le développement de ces activités artisanales mais les prescriptions définies proposent d'affirmer une orientation touristique et récréative pour ces secteurs à moyen et long terme. Une vérification sera réalisée afin d'assurer la cohérence d'ensemble.

Commentaire du commissaire enquêteur :*Pris en note*

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 09	15/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique a repéré, sur la parcelle AD146 dans le village de Jouy (angle rue Gabriel Péri et de Rimoron) une propriété située en face de la mairie considérée comme stratégique au regard de son potentiel de constructibilité, compte tenu de sa situation centrale dans le bourg - Il est institué, au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, une servitude permettant, à terme, la réalisation d'un aménagement global de constructions. Ledit article précise que cette disposition permet, <u>sous réserve d'une justification particulière</u>, d'interdire les constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement - Il ne semble pas que le règlement de la zone UA concernée fasse état de ces dispositions ; par ailleurs, la destination de la servitude n'est pas explicitée. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Ce site est situé au cœur de bourg et a vocation à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.</p> <p>Toutefois, en raison de son caractère stratégique lié la fois à sa situation et au potentiel de logements importants présents, la commune avait souhaité définir des garde-fous. L'outil du périmètre d'attente est aujourd'hui questionné. La commune s'oriente ainsi davantage vers l'utilisation de l'article L. 151-23 du CU pour protéger le jardin de cette emprise de toute urbanisation anarchique et non cohérente avec le paysage environnant. Le PLU sera ajusté en conséquence.</p> <p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p><i>L'orientation proposée de sauvegarde du jardin ne paraît pas adaptée au contexte de pénurie en surfaces mutables dans les zones urbanisées.</i></p> <p><i>Le maintien du périmètre d'attente est préférable, à défaut de constituer une OAP sur cette parcelle particulièrement bien adaptée à la densification du centre bourg.</i></p>		

ons	Date	Nom & adresse
N° CE 10	15/05/2018	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p><u>Consommation d'espace pour l'urbanisation :</u></p> <p>Les éléments présentés dans le RP (diagnostic foncier pages 128 et 129) font état de 12 parcelles à Jouy et 2 parcelles à Breux dans les secteurs « <i>actuellement constructible à densifier</i> » offrant une superficie totale d'environ 31400 m² desquels il faut déduire 7900 m² correspondant à la construction de 36 logements en cours de réalisation.</p> <p>Il existe donc un potentiel de 23 000 m² identifié qui peut permettre, sur la base de 20 logements / Ha de réaliser environ 46 logements. Le RP fait état (§ 1.6.2 page 152 « optimiser les espaces urbanisés ») d'un besoin de logements estimé à 100 (accueil de 120 habitants supplémentaires,</p>		

desserrement de population et assouplissement du marché) dont « 40 sont en cours et 40 possibles au sein des espaces urbanisés restants soit un besoin d'une vingtaine en extension spatiale ». L'enjeu des 20 logements à créer réside dans la consommation d'espace agricole (zone 1 AU de 1.1 Ha).

Question : Est-il envisageable d'éviter cette consommation, contraire aux objectifs du SDRIF et générant un avis défavorable aussi bien de la CDPENAF que de la DDT de l'Essonne, en :

- Edictant des critères de densité plus ambitieux sur les terrains disponibles (zone UB en particulier)
- Mettant en œuvre « rapidement » un projet d'utilisation de la parcelle AD 146 en centre bourg dont le potentiel pourrait éventuellement permettre la création de ces 20 logements

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une étude de densification des espaces déjà urbanisés a été conduite durant les travaux du PLU, en concertation avec la population. Les conclusions de cette étude ont indiqué l'existence d'opportunité sur le bourg mais en nombre insuffisant pour satisfaire aux exigences de renouvellement de la population et du parc de logements. Une réflexion sur un secteur d'extension de l'urbanisation a donc été ouverte. Le rapport de présentation sera par ailleurs complété à ce sujet dans ses parties justificatives afin de clarifier la démonstration et l'analyse.

La zone 1AU sur le secteur de la Soupaine a été identifiée comme secteur de moindre impact. Bien que le SDRIF privilégie l'urbanisation au plus près des secteurs desservis par les gares, la traduction de ce principe sur la commune aurait engendré une incohérence globale vis-à-vis des enjeux environnementaux présents sur le territoire et vis-à-vis des autres prescriptions du SDRIF visant à limiter la consommation foncière et à éviter l'urbanisation diffuse et dans les secteurs moins équipés et moins desservis. En effet, au regard de la présence de zone inondable et humide dans la vallée de l'Orge, de la présence des espaces agricoles et naturels de qualité sur les pourtours du territoire, de la présence de plusieurs hameaux moins équipés que le bourg regroupant la majorité des services et équipements, il a été effectivement fait le choix d'urbaniser cette emprise. Ce choix répond au souhait d'urbaniser en continuité des espaces bâtis du bourg et ainsi de conforter une urbanisation au plus près des équipements existants dans un secteur de moindre impact environnemental.

Il répond également à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de sécurité routière de ce secteur du bourg (voie étroite, secteur enclavé).

Enfin des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette emprise et visent à inscrire durablement l'intégration paysagère et urbaine de cette opération dans le tissu urbanisé. Ainsi des prescriptions permettant d'organiser la circulation dans l'opération, favorisant l'implantation des constructions vis à vis de la topographie et de l'orientation du terrain sont ainsi définies.

Ainsi, sur un objectif d'une centaine de logements à réaliser à l'horizon des 10 prochaines années, seul 20 prennent place en extension de l'urbanisation, eu égard aux possibilités de densification (une quarantaine de logements identifiés) et à la prise en compte des projets en cours participant à la réalisation de l'objectif (une quarantaine de logements identifiés également). L'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une surface totale de 1,1 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle sur la zone d'extension identifiée, ce qui représente un certain effort de moindre artificialisation au vu de l'analyse du précédent document d'urbanisme (réduction de près de 12 hectares des surfaces précédemment allouées à l'urbanisation dans le PLU actuel).

Concernant la parcelle 146, cette dernière s'avère être encore occupée. Son urbanisation nécessite une réflexion d'ensemble et son acquisition nécessite la réalisation d'une procédure administrative. Bien que constituant une opportunité pour la commune, son urbanisation ne peut être imaginée à court terme.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans la mesure où il s'avère indispensable (aux fins d'offrir des logements adaptés aux nouvelles populations dans le cadre de la mixité sociale) d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, il est

indéniable que l'emplacement de la zone à urbaniser 1AU est le mieux adapté à la réalisation d'une opération d'ensemble optimisée. D'autant qu'on a été pris en compte la continuité de l'urbanisation du bourg de Jouy, le raccordement au réseau et l'adaptation du réseau viaire pour fluidifier le trafic. Cela étant, il n'a pas été fait la démonstration qu'il était nécessaire d'annexer 1,1 Ha de zone agricole pour satisfaire les besoins futurs en logements ; pour ce faire, il conviendrait :

- ❖ De s'assurer que le potentiel constructible dans les zones urbaines est insuffisant, aussi bien en nombre, superficie et accessibilité de parcelles non construites ;*
- ❖ de prendre en compte l'exigence du SDRIF qui requiert un effort de densification de l'habitat dans les zones urbaines.*



**ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BREUX-JOUY**

Le Maire de Breux-Jouy,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-19 à L 153-22 et L 153-31 et suivants,
Vu les articles L 123-3 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Breux-Jouy en date du 25 juin 2014 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal de Breux-Jouy, dans sa séance du 28 mai 2016, sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
Vu la délibération du Conseil Municipal de Breux-Jouy en date du 24 juin 2017 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 27 février 2017, dispensant le PLU d'une évaluation environnementale ;
Vu la décision n°E18000019/78 en date du 22 février 2018 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant M. Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Breux-Jouy.

Les principales caractéristiques du projet de révision du PLU sont les suivantes :

- Tenir compte des évolutions législatives,
- Adapter le PLU aux projets communaux, consistant notamment à :
 - ✓ Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et les paysages,
 - ✓ Préserver le caractère rural du village tout mettant en valeur le patrimoine historique et paysager de la commune,
 - ✓ Permettre le parcours résidentiel sur le territoire communal et favoriser la mixité sociale,
 - ✓ Requalifier le cœur du village afin de retrouver une centralité sur le bourg et en faire un lieu de vie et de rencontre de qualité,
 - ✓ Optimiser l'utilisation du foncier communal et identifier les zones présentant un intérêt de mutabilité.

L'enquête sera ouverte pendant une durée de 33 jours, du 13 avril 2018 au 15 mai 2018.
L'enquête publique sera close le 15 mai 2018 à 19 heures.

ARTICLE 2 :

M. Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 3 :

A l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, pourra être approuvé par le conseil municipal de la commune de BREUX-JOUY.

ARTICLE 4 :

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la mairie de BREUX-JOUY pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie
1 rue du Docteur Babin
91650 BREUX-JOUY

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la commune : www.breux-jouy.fr, et ce, pendant la durée de l'enquête publique.

Le public pourra transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique suivante : enquete.plu@breux-jouy.fr.

ARTICLE 5

Un poste informatique au sein duquel le dossier d'enquête publique peut être consulté est mis à disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

ARTICLE 6

M. le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- Le vendredi 13 avril 2018, de 9 à 12 heures,
- Le samedi 21 avril 2018, de 9 à 12 heures,
- Le jeudi 3 mai 2018, de 15 à 18 heures,
- Le mardi 15 mai 2018, de 16 à 19 heures.

ARTICLE 7

Dans le cadre du dossier de PLU, conformément à l'article R151-1, le rapport de présentation du PLU comprend les informations environnementales se rapportant au projet. Il est consultable en mairie et sur le site internet, mentionné à l'article 4.

Le dossier d'enquête publique comporte la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan local d'urbanisme de Breux-Jouy, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme. Cet avis est consultable en mairie et sur le site internet, mentionné à l'article 4.

ARTICLE 8

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est M. Christophe BARBARA, Maire-Adjoint de la commune de BREUX-JOUY, en charge de l'urbanisme, par délégation du Maire.

ARTICLE 9

Dès réception, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront publiés sur le site internet mentionné à l'article 4 du présent arrêté et tenus à la disposition du public pendant un an.

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera affiché en mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté sera porté à la connaissance du public et publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux d'affichage suivants :

- Mairie
- Place de l'église
- Pont des Gains
- Petit-Brétigny

L'avis d'enquête publique sera publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département à la rubrique « annonces légales », une première fois 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et une seconde fois dans les 8 premiers jours de l'enquête.

ARTICLE 11 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles,
- Mme la Préfète.

Fait à BREUX-JOUY le 15 mars 2018,


Le Maire,
Pascale BOUDART



Le Maire,

- peut certifier sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa transmission aux services de l'Etat pour contrôle de légalité et de sa publication/notification.

Affiché/Notifié le 16/03/2018

SITE INTERNET DE LA MAIRIE DE Breux-Jouy

BREUX JOUY
> Plan Local Urbanisme - PLU

Découvrir >
Vie municipale >
Breux Jouy pratique >
Enfance & Jeunesse >
Vivre ensemble >
Action sociale >

ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 13/04 au 15/05/2018
Vous pouvez déposer votre contribution à l'adresse ci-dessous
enquete.plu@breux-jouy.fr
[Consultez l'arrêté](#)

DOSSIER PLU
Prendre connaissance du **projet de PLU** arrêté par le conseil municipal en date du 24 juin 2017
[Consulter le PLU](#)

AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES
[Consulter les avis](#)

DOCUMENTS ENQUÊTE PUBLIQUE
Sous-titre
Texte
[Libellé lien](#)

page en construction
Texte du paragraphe
Titre du paragraphe
Texte du paragraphe

BREUX JOUY
> Pièces relatives à l'enquête publique

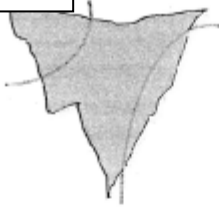
Découvrir >
Vie municipale >
Breux Jouy pratique >
Enfance & Jeunesse >
Vivre ensemble >
Action sociale >

> Actualités
> Retour en images
> Contact
> Mentions légales
> Plan du site

Liste déroulante ▼

TEXTES RÉGISSANT ENQUÊTE PUBLIQUE	textes régissant enquête publique Consulter	DÉSIGNATION COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Désignation commissaire enquêteur Consulter
ARRÊTÉ MUNICIPAL	Arrêté municipal ouverture enquête Consulter l'arrêté	AVIS ENQUÊTE + ANNONCES LÉGALES	Avis d'enquête publique Consulter
NOTICE DE PRÉSENTATION	Notice de présentation Consulter la note		

Pièce Jointe n° 3



Commune de BREUX-JOUY

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Pascale BOUDART, Maire de la commune de BREUX-JOUY, certifie avoir procédé du 28 mars 2018 au 22 mai 2018 à l’affichage de :

- ✓ L’arrêté municipal n° 11/2018 en date du 15 mars 2018, prescrivant l’enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de BREUX-JOUY,
- ✓ L’avis d’enquête publique relatif à la révision n°1 du Plan Local d’Urbanisme, en caractères noirs sur fond jaune, d’un format de 42 x 59,4 cm.

dans les panneaux d’affichage administratif suivants :

- ✓ Mairie
- ✓ Petit Brétigny
- ✓ Breux
- ✓ Pont des Gains

Ainsi qu’aux deux entrées d’agglomération (RD 116 et RD 19).

Cette publication a été complétée par la mise en ligne sur le site internet de la commune (www.breux-jouy.fr) de l’entier dossier d’enquête publique.

Fait à BREUX-JOUY, le 22 mai 2018

Le Maire



Pascale BOUDART

Mr Bernard ALEXANDRE Commissaire Enquêteur nommé par la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles pour diligenter l'enquête publique n° E1800019/78 relative à l'élaboration du PLU de la commune de BREUX-JOUY

Madame le Maire de la commune de BREUX-JOUY

1, Rue du Docteur BABIN

91650 BREUX JOUY

Ref : Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breux-Jouy (votre arrêté municipal n°11/2018 du 15 mars 2018)

Madame le Maire,

Pour faire suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est déroulée du 13 avril au 15 mai 2018, je vous prie de trouver ci-joint la synthèse des observations formulées par le public.

J'ai reçu durant les quatre permanences de trois heures chacune des habitants et propriétaires de Breux-Jouy très intéressés par le nouvel aménagement du territoire de la commune avec les conséquences que cela induit quant à leurs biens.

La majorité d'entre eux ont formulé des observations qui sont reproduites dans cette synthèse et qu'il convient de prendre en compte.

Cette synthèse est complétée du rappel des remarques formulées par les personnes publiques associées lors de leur avis ainsi que de réflexions et questions personnelles.

J'attire plus particulièrement votre attention sur les points essentiels suivants :

- La justification de la consommation d'espace agricole par la démonstration de l'optimisation du potentiel constructible en zones urbanisées ;
- L'illustration de la prise en compte de l'existence de continuités écologiques que le PLU doit préserver voire restaurer ;
- Le respect du site classé de la vallée de la Renarde ;

Il conviendrait également de justifier les enjeux liés aux emplacements réservés n°3 (parking de Breux) et n° 4 (aire de retournement au Petit Brétigny) qui font l'objet d'interrogations de la population.

Je vous demande de bien vouloir établir et me remettre sous quinzaine un mémoire en réponse à chacun des points soulevés dans cette synthèse, ce qui me permettra de rédiger le rapport final et d'élaborer des conclusions assorties d'un avis motivé sur le projet de PLU.

Je vous remercie par avance des réponses que vous voudrez bien apporter et vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

A Verrières le Buisson, le 20 mai 2018



D. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête publique

Par délibération en date du 25 juin 2014, la municipalité de Breux-Jouy a décidé de prescrire la révision de son PLU initialement approuvé en 2007 et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Dans sa délibération, le conseil municipal a dressé la liste des principaux objectifs de cette révision :

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et les paysages ;
- Anticiper les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports, d'équipements et services à la population,
- Développer les mobilités en modes actifs entre les bourgs et hameaux de la commune ;
- Optimiser l'utilisation du foncier communal et identifier les zones mutables à terme ;
- Gérer l'habitat dispersé et renforcer la lutte contre les constructions illégales ;
- Permettre le parcours résidentiel sur la commune en développant une offre de logements favorisant la mixité sociale
- Requalifier le cœur du village par un lieu de vie et de rencontre ;
- Préserver le caractère rural du village et mettre en valeur le patrimoine paysager ;
- Proposer un PADD cohérent, pertinent et partagé alliant objectifs quantitatifs et amélioration du cadre de vie ;
- Associer durablement les brojiciens au projet d'aménagement ;
- Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et anticiper leurs évolutions.

L'élaboration du PLU s'est déroulée chronologiquement comme suit :

- La révision du PLU a été prescrite le 25 juin 2014 par le Conseil Municipal ;
- Mai 2015, réception du projet à connaissance du Préfet ;
- 28 mai 2016 : débat sur les orientations générales du PADD
- Décembre 2016 : sollicitation de l'Autorité Environnementale dont la réponse du 27 février 2017 dispense la commune d'évaluation environnementale ;
- 24 juin 2017 : le conseil municipal tire le bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du PLU et arrête le projet de PLU ;
- Septembre 2017 : transmission pour avis du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées à son élaboration et aux communes voisines. Les réponses sont reçues en octobre, novembre et décembre.
- Février 2018 : sollicitation du Tribunal Administratif de Versailles pour la nomination d'un commissaire enquêteur.

L'objectif communal est de définir une politique de développement urbain équilibré à l'échelle de son territoire, ce qui se décline dans son PADD en 26 objectifs classés en 6 catégories :

- Politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme :
 - Assurer un développement maîtrisé de la commune
 - Encourager la densification des zones urbaines
 - Intégrer la structure rurale du territoire
 - Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation
 - Assurer un équilibre entre habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif
 - Intégrer la présence d'une ferme en cœur de bourg
- Transports et déplacements
 - Créer des voiries nécessaires à la desserte des nouvelles zones à urbaniser
 - Favoriser le bouclage des voiries
 - Préserver les itinéraires doux traversant le territoire
 - Prendre en compte la problématique du stationnement
 - Sécuriser les déplacements vers la gare RER
 - Sécuriser les carrefours et les entrées de ville
- Réseaux d'énergie et développement des communications numériques
 - Assurer une desserte numérique optimale
 - Intégrer le développement des besoins en eau potable
 - Intégrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
- Développement économique, commercial et loisirs
 - Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques
 - Soutenir l'activité agricole dans la commune
 - Conserver et développer les espaces de loisirs
- Politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : préservation et remise en bon état des continuités écologiques :
 - Préserver les paysages remarquables du paysage
 - Conserver le patrimoine bâti et naturel de la commune
 - Intégrer le risque inondation et remontées de nappes
 - Intégrer les règles de construction dans les zones d'aléas d'argile
 - Valoriser la trame verte et bleue
- Objectifs chiffrés en matière de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain
 - Nombre d'habitants à l'horizon 2030 : 1350 habitants
 - Besoin brut en logements : 100 logements ; besoin net : 20 logements
 - Objectif de maîtrise de consommation foncière : 1.1 Ha (densité de 20 logements/Ha)

1.2. Déroulement de l'enquête publique

Suite à la demande du maire de Breux-Jouy enregistrée le 14 mars 2018 au greffe du tribunal, la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné par ordonnance du 22 février 2018 Mr Bernard ALEXANDRE en tant que commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 15 mars 2018. Cet arrêté fixe les dates de l'enquête du vendredi 13 avril au mardi 15 mai inclus, soit 33 jours.

L'information du public a été satisfaisante : outre la publicité réglementaire parue dans les journaux régionaux et l'affichage sur les panneaux administratifs visibles de la rue, comme prévu par les textes réglementaires, l'avis d'enquête a été distribué dans l'ensemble des boîtes à lettre de Breux-Jouy, affiché sur le panneau lumineux du centre-ville et le site internet de la mairie a également servi de support d'information.

Le dossier a été tenu à disposition du public en mairie avec un registre pour consigner les observations pendant toute la durée de l'enquête. En outre, selon les nouveaux textes, un registre dématérialisé a été mis en place, accessible sur le site internet de la commune, facilitant l'accès en décentralisé au dossier et autorisant le dépôt d'observations par internet (adresse courriel spécifique).

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence en mairie de Breux-Jouy :

- Vendredi 13 avril de 09h00 à 12h00
- Samedi 21 avril de 09h00 à 12h00
- Jeudi 3 mai de 15h00 à 18h00
- Mardi 15 mai de 16h00 à 19h00

Le public s'est présenté tout au long de ces permanences ; au total, 25 personnes ont été reçues.

Les séances de permanence se sont déroulées calmement, dans l'ordre et la discipline et les échanges sont restés en permanence courtois.

L'enquête ouverte le 13 avril a donc été close le 15 mai.

En conclusion, la préparation et le déroulement de l'enquête publique ont été en tous points satisfaisants, aucun incident n'a été noté et l'information du public assurée conformément à la législation. Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique pendant le cours de l'enquête ni de prolonger celle-ci.

1.3. Bilan de l'enquête publique

Le projet de PLU a donné lieu à 10 dépositions écrites, 7 courriers et 2 courriels, tous annexés au registre.

Les contributions portées au registre papier en mairie ont été publiées sur le site internet de la commune ; a contrario, les courriels reçus en mairie ont été imprimés et annexés au registre papier.

Les dépositions pouvant comporter plusieurs thèmes, le nombre d'observations recensées est supérieur au nombre de contributions.

L'analyse par le commissaire enquêteur des observations conduit à la répartition suivante :

- 21 observations du public
- 4 observations d'associations

- 20 observations des PPA
- 11 observations du commissaire enquêteur

La totalité des dépositions du public (écrites et orales) ont été répertoriées et classées dans un tableau récapitulatif présenté ci-dessous.

<i>Objet de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques*</i>
Demandes de modification du plan de zonage	11
Consommation d'espace pour l'urbanisation	3
Compatibilité développement urbain avec le SDRIF	3
Protection des continuités écologiques	3
Points de règlement (dont stationnement, politique énergétique, patrimoine)	11
Zones inondables et humides	3
Définition, utilité et superficie de la zone 1AU	2
Aménagements au Petit Brétigny (dont ER n°4) et Breux (ERn°3)	6
Protection du site classé de la Renarde	4
OAP	3
Divers et hors sujet	7

**une observation peut comporter plusieurs remarques sur des sujets distincts*

On notera que le projet de PLU a fait l'objet d'un avis défavorable de la part des services de l'Etat suivant : CDPENAF, DDT Essonne, ARS Essonne ainsi que des associations FAVO et SAVAREN.

Le 23 mai 2018, le commissaire enquêteur a remis à Madame le Maire accompagnée de l'adjoint à l'urbanisme et de la secrétaire générale le procès-verbal de synthèse rassemblant les observations recueillies au cours de l'enquête complétées de certaines observations des personnes publiques associées et de questions ou remarque du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été transmis au commissaire enquêteur le 7 mai 2018.

Conclusion : l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breux-Jouy a été organisée et s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; aucun incident n'a été relevé.

La population a été dûment informée, a disposé des éléments nécessaires à sa connaissance du projet ; une partie de la population s'est déplacée lors des permanences du commissaire enquêteur et a pu s'informer et s'exprimer sans contrainte.

Le registre des observations a enregistré des contributions du public ayant permis de compléter la perception des attentes et réticences de la population.

2. ANALYSES THEMATIQUES - REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Contenu du dossier de projet

Le rapport de présentation établit un diagnostic correct de la commune de Breux-Jouy. L'état initial de l'environnement est fidèlement rapporté et met bien en valeur les caractéristiques paysagères et urbaines de la commune, avec une grande partie du territoire située en zones agricoles ou naturelles, deux bourgs et des hameaux, ainsi que la présence d'un site naturel classé qu'il importe de protéger.

Le patrimoine naturel de la commune est bien identifié et les dispositions prises pour protéger les sites les plus sensibles sont cohérentes, à l'exception de l'instauration de 2 zones à vocation touristique dans le site classé de la vallée de la Renarde.

La prise en compte des plans, programmes, contraintes techniques et servitudes est exhaustive. On note essentiellement des contraintes liées à une zone inondable (lit de l'Orge).

L'analyse socio-démographique est factuelle et documentée de statistiques. L'objectif de développement de la population est clair.

L'analyse du potentiel de surfaces mutables au sein des agglomérations est disponible mais les conclusions qui en sont tirées ne sont pas étayées d'informations indispensables telles que l'accessibilité, la disponibilité des réseaux ou la configuration des terrains.

La partie concernant **l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement** est insuffisamment développée, se contentant de mettre en valeur les améliorations du projet par rapport au PLU en vigueur (diminution substantielle des surfaces non urbaines consommées). Le chapitre dédié à la compatibilité avec le SDRIF omet de prendre en compte l'objectif régional de limitation du développement des bourgs, villages et hameaux. Le tableau « synthèse de l'impact du PLU » omet des effets négatifs tels que la consommation d'espaces agricoles ou la suppression d'espaces boisés classés.

Le PADD quoique rédigé succinctement, présente les principaux objectifs qui doivent orienter la politique de la ville et témoigne bien de la volonté des élus de maîtriser le développement de la population tout en protégeant l'environnement du territoire.

Les trois **secteurs d'OAP** sont conçus de façon à optimiser l'espace en instaurant des dessertes bien reliées au réseau viaire ; pour le secteur d'OAP le plus important « secteur Est », on peut questionner le choix de la densité de construction (15 à 20 logements /Ha à la périphérie). L'emprise de cette OAP dépendra de la validation de besoins en consommation d'espace agricole, une fois identifiés les autres gisements de terrains mutables.

Le plan de zonage du PLU est particulièrement clair et homogène ; des améliorations pourront être apportées (zone Ap pour certains secteurs agricoles à protéger, conversion de deux secteurs Nt en N, validation définitive du périmètre de protection du site classé de la vallée de la Renarde). Les zones agricoles exploitées et les zones naturelles identifiées sont protégées, en particulier pour les zones inondables et les zones humides (lesquelles pourraient faire l'objet d'une identification plus précise).

Le règlement littéral, construit selon les nouvelles normes, explicite l'essentiel de l'utilisation des différentes zones. La notion de coefficient de biotope par surface, introduite récemment, offre la possibilité d'augmenter l'emprise au sol sous certaines conditions.

2.2. Qualité du dossier d'enquête publique

Observations du public

Le dossier en lui-même n'a pas fait l'objet de remarques de la part du public.

Observations des services de l'état

Pour ce qui concerne les personnes publiques associées :

- La DDT de l'Essonne souhaite voir apportés des compléments (carte de localisation des ENS, information sur les zones concernées par des recherches archéologiques, plan de circulation des engins agricoles, carte de localisation du PDIPR, plan des servitudes) ou des précisions diverses (ex : inventaire des constructions illégales, report sur les documents graphiques de la bande de 50 m de protection des massifs forestiers), voire des actualisations de données ou de références ;
- L'ARS requiert l'ajout du périmètre de protection d'un captage ;
- Le SIBSO (syndicat de l'eau) regrette l'absence d'une cartographie des zones d'assainissement ;
- Le département de l'Essonne propose d'ajouter le schéma directeur des circulations douces, la carte des ENS, regrette l'absence des zonages d'assainissement.

Observations du commissaire enquêteur

D'une façon générale, on peut affirmer que le dossier de projet de PLU soumis à l'enquête est complet au sens des exigences de la réglementation, explicite et lisible pour le public.

La composition du dossier de PLU est conforme à l'article L .151-2 du code de l'urbanisme : les différentes parties du dossier correspondent aux spécifications.

On aurait toutefois pu s'attendre à y trouver :

- Un état du patrimoine bâti (bâtiments qu'il faut préserver mais également un bilan de leurs caractéristiques énergétiques) ;
- Un plan de circulations douces (*a minima* les éléments communaux du PDIPR) ;
- Les délimitations précises du site classé de la vallée de la Renarde (figurant au plan des servitudes, disponible au PLU en vigueur) ;
- Une représentation graphique des corridors écologiques, extrapolé des éléments du SRCE et précisé par la connaissance qu'ont les élus de leur territoire.

On ne trouve pas dans le rapport de présentation de bilan destiné à évaluer dans quelle mesure le projet final de PLU correspond aux ambitions du PADD ; on constate que certains enjeux n'ont pu être concrétisés.

Le bilan des incidences sur l'environnement se résume à un tableau intitulé « synthèse de l'impact du PLU » listant les « effets négatifs » (liste non exhaustive) et les « effets positifs » du PLU sans pour autant conclure à l'innocuité du développement du village sur la nature environnante.

Commentaire : le dossier du projet de PLU mérite d'être complété par des informations, en particulier requises par les services de l'Etat.

Dans ses réponses aux observations, la commune s'est engagée à apporter des compléments au dossier de PLU :

- Apport de précisions dans le règlement des OAP pour préciser la typologie des logements susceptibles d'être offerts ;
- Complètement du tableau des servitudes d'utilité publique ;
- Insertion de la carte des limites du site classé de la vallée de la Renarde ;
- Insertion aux documents graphiques et au tableau des SUP du périmètre de protection du captage ;
- Intégration dans le règlement et dans les SUP des contraintes liées au bruit ;
- Complètement des dispositions générales du règlement par un rappel de l'existence et des servitudes liées aux zones humides, ainsi que par la valeur limite du débit de fuite pour l'écoulement des eaux de ruissellement ;
- Ajout de la liste du patrimoine bâti à protéger ;
- Intégration dans le règlement des OAP de prescriptions plus adaptées en matière environnementale (dont performances énergétiques des bâtiments) ;
- Ajout au rapport de présentation de l'étude de densification des zones déjà urbanisées ayant conclu à l'insuffisance de ressources mutables en zone urbaine.

Recommandations :

- Il serait souhaitable que le dossier du PLU soit complété des éléments suivants :
 - Un plan des circulations douces sur le territoire de la commune, reprenant en le complétant, le PDIPR.
 - Une étude détaillée et cartographiée des corridors écologiques, des réserves de biodiversité ainsi que de la trame verte et bleue affinée selon les connaissances qu'ont les élus de leur territoire (*les données du SRCE ne sont pas suffisamment précises*).
 - La carte des Espaces Naturels Sensibles.
- Le rapport de présentation devrait intégrer un bilan de la prise en compte des objectifs du PADD dans le projet définitif du PLU, ainsi qu'un bilan plus étoffé des conséquences écologiques de la mise en œuvre de celui-ci.
- Les limites du site classé de la Vallée de la Renarde devraient être précisées au plus vite en concertation avec les services de l'Etat, leur définition conditionnant la capacité du bourg de Breux à se développer (modestement).

2.3. Points principaux relevés dans les observations

2.3.1. Observations générales

La politique de la commune, décrite dans le PADD, correspond bien aux orientations des lois d'aménagement du territoire, en préconisant un développement maîtrisé de la population respectant les zones naturelles et agricoles, ainsi que les secteurs contraints (zones humides et site classé).

La commune s'est fixé un seuil de population à ne pas dépasser, de l'ordre de 1500 habitants, ce qui définit bien la vision à terme du projet.

2.3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux

La principale contrainte du PLU de Breux-Jouy, en l'absence de SCOT, réside dans la compatibilité avec le SDRIF.

Les services de l'Etat ont souligné le fait que Breux-Jouy « *appartient à l'agglomération parisienne et qu'à ce titre, le schéma régional ne prévoit pas de potentiel d'agglomération urbaine, hors du périmètre de 2km autour de la gare de Breuillet, dans les hameaux de Pont des Gains et du Petit Brétigny* ».

Le projet de PLU prévoit la densification des zones urbaines par l'utilisation des dents creuses ainsi que le retrait des EBC situés en zone urbaine. Ces capacités s'avérant insuffisantes, la commune a prévu une zone à urbaniser 1AU en prolongement de l'agglomération de Jouy d'une superficie de 1.34 Ha, prise sur une zone agricole.

Les deux hameaux visés par la densification autorisée par le SDRIF s'avèrent inadéquats du fait soit de leur situation en zone inondable (Le Pont des Gains) soit de leur enclavement (Le Petit Brétigny). Le développement de la commune doit par conséquent s'effectuer de préférence par la densification des zones déjà urbanisées (seul le bourg de Jouy est éligible, celui de Breux étant contraint par le classement du site de la Vallée de la Renarde).

L'enjeu pour la commune est d'identifier une offre de foncier potentiellement disponible permettant la création d'une vingtaine de logements, la densité moyenne retenue étant de 20 logements /Ha. Le choix de la zone 1AU tel que présenté semble donc pertinent, en termes de positionnement en prolongement de l'agglomération d'exposition que de raccordement aux réseaux et voirie existants.

Ainsi que le propose un service de l'Etat, « *une extension plus réduite et plus compacte, localisée à la frange du bourg, pourrait répondre aux objectifs de la commune tout en assurant une gestion plus économe de l'espace au regard du SDRIF* ».

La consommation d'espace agricole en bordure d'agglomération ne peut être justifiée que par la démonstration de l'insuffisance de superficies mutables en zones urbanisées, ce que le dossier du projet ne met pas suffisamment en évidence.

Afin de pouvoir s'affranchir des exigences du SDRIF, la commune devra donc :

- Faire état de l'étude de densification des espaces conduite pendant les travaux de préparation du PLU ;
- Revoir l'hypothèse de densité de construction dans les zones urbaines afin de tirer profit des superficies mutables ;
- Considérer la réduction de surface dévolue à la zone 1AU, tout en conservant les adaptations de voirie nécessaire à son désenclavement.

Par ailleurs, le projet de PLU est réputé conforme aux autres documents de référence (SDAGE Seine-Haute Normandie, SAGE Orge Yvette) et prend bien en compte les documents cadre (PDUIF, PPRI Orge Semouille, SRCE...) et les servitudes applicables au territoire (zones de bruit, réseaux de gaz, voie ferrée...).

2.3.3. Le zonage

Le projet de PLU prévoit un zonage simple, avec quelques particularités qui appellent des remarques :

- Certaines zones cultivées sont classées en zone naturelle N ; la commune, souhaitant protéger ces secteurs, s'est engagée à créer un zonage spécifique Ap (agricole protégé) pour homogénéiser son zonage.
- Quatre secteurs « naturels » sont classés en Nt dont la vocation est d'«*autoriser hébergement hôtelier et touristique dans le cadre d'une valorisation touristique* », en prolongement d'une activité équestre déjà présente.
 - Autant deux secteurs du centre du territoire (Rimoron et Remise St Sulpice) sont légitimes car supportent déjà certaines activités (location de salles pour évènements, centre équestre), autant deux secteurs situés le long de la vallée de la Renarde sont inclus dans un site classé, dans des zones humides et difficiles d'accès, sans qu'il existe de projet déposé pour les aménager.
 - En outre, dans le secteur de la Remise St Sulpice, subsistent deux parcelles sur lesquelles sont implantées des activités sans rapport avec le règlement proposé : stationnement d'engins de chantier et vente voitures d'occasion.

Le zonage du projet doit être revu, en particulier, afin de rendre à la zone N « pure » les deux secteurs Nt situés dans la vallée de la Renarde.

- Au centre du bourg de Jouy est prévu, sur une parcelle importante, « *un périmètre d'attente d'un projet global au titre de l'article L151-4* », qui permet de limiter les modifications apportées aux bâtiments occupant cet espace dans l'attente de la définition d'une future occupation des sols. Cette parcelle offre un potentiel intéressant dans la perspective d'une densification de la zone urbaine. La commune ne dispose que d'un maximum de cinq années pour définir un projet d'occupation, alors que les ressources en terrains mutables en zone urbanisée sont réputées insuffisantes.
- L'emplacement réservé n°4 (aire de retournement pour véhicules au petit Brétigny) ampute une propriété, en sus du déclassement en zone agricole du jardin qui en dépend. Il n'y a pas de justification à ce que cet équipement soit implanté aussi près de la zone habitée.

Le zonage doit être revu pour faire coïncider les limites UB/A avec les bordures de la propriété (soit entre les parcelles AB478 et AB 479) et implanter l'aire de retournement sur AB478.

2.3.4. Le règlement

Pour donner suite à observations, la commune s'est engagée à reprendre quelques points du règlement :

- Concernant le stationnement (cas des logements assortis d'une aide de l'Etat, stationnement sur la voie publique)
- Concernant les exigences en matière de performances environnementales des constructions, en particulier dans les OAP, pour lesquelles une ambition supérieure à la stricte application de la RT 2012 serait souhaitable.

2.3.5. Aménagements et OAP

L'emplacement réservé n°3 (provision pour un parking de 891 m² à Breux) fait l'objet de remarques justifiées quant à son emplacement et à son étendue. On note à ce sujet que la commune s'est engagée à revoir sa conception pour ajuster la surface nécessaire au strict besoin du bourg de Breux.

Le concept d'OAP permet d'aménager de façon plus efficace que la cession au coup par coup de parcelles individuelles. Afin d'optimiser l'usage de l'outil, le règlement associé devrait être plus descriptif que ce qui figure dans le dossier de PLU, pour ce qui concerne en particulier l'offre de logements pour l'adapter à la mixité sociale recherchée.

Pour ce qui concerne l'aménagement du secteur de La Soupaine, il est prévu deux débouchés sur la RD116, route très fréquentée par des véhicules roulant à vitesse élevée ;

il conviendrait de prévoir un « aménagement d'entrée de ville, à l'instar de ce qui est envisagé sur la RD19 pour l'OAP du secteur « rue du Docteur Babin ».

3. CONCLUSION et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. MOTIVATIONS

Vu l'arrêté du 15 mars 2018 de Mme le Maire de Breux-Jouy prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E18000019/78 du 22 février 2018 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement ainsi que du dossier d'enquête aux dispositions du code de l'urbanisme,

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet, mais que sa participation a été nulle et qu'aucune observation n'en a émané,

La concertation publique, préalable à l'arrêt du projet, ayant été conduite dans les formes et le bilan en ayant été tiré par le conseil municipal,

Compte tenu de la participation du public, modeste mais effective et du fait que celui-ci a pu déposer ses observations aussi bien sur le registre en mairie que par l'envoi de courriels,

Après avoir tenu quatre permanences dans les locaux de la mairie, ces sessions ayant permis de recevoir la totalité du public qui s'est déplacé,

Après avoir collecté et analysé les observations reçues tant du public que des services de l'Etat puis ajouté ses propres remarques, les avoir transmises et commentées à Madame le Maire,

Ayant reçu de la part de la commune des réponses sur l'ensemble des points soulevés dans une synthèse des observations,

3.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

- Que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante,

- Que les observations émanant tant du public que des personnes publiques autorisées ou du commissaire enquêteur ont été portées à la connaissance de la commune qui y a apporté des réponses en temps utile,
- Que la commune s'est engagée à apporter des modifications à son projet (cf. les réponses du maître d'ouvrage dans le tableau de l'annexe n°1),
- Que le projet de PLU apporte des améliorations notables par rapport au PLU en vigueur, pour ce qui concerne la consommation d'espace naturel ou agricole,
- Que les opérations d'aménagement envisagées ont été étudiées sous l'angle de la moindre consommation d'espace et d'améliorations des conditions de desserte des zones d'habitat,
- Que le projet de PLU ne comporte pas de péril majeur à l'encontre de l'environnement et de la santé publique,
- Que le développement de la population restera bien maîtrisé sur la durée du PLU

Considérant que la commune prendra en compte l'ensemble des observations portées à sa connaissance dans le tableau synthétique de l'annexe n°1,

Considérant que les recommandations décrites dans le corps du présent rapport seront étudiées par la commune,

En synthèse, le commissaire enquêteur estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breux-Jouy répond bien aux objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine de la commune, des espaces agricoles cultivés et des espaces naturels remarquables, que le développement prévisible de l'habitat se fera dans un contexte déjà urbanisé sans porter atteinte aux espaces libres, que la mixité sociale de l'habitat sera recherchée, le tout selon les principes généraux du code de l'urbanisme et, à ce titre, **émet un avis favorable au projet**, assorti de trois réserves, à savoir:

Réserve 1 :

La concrétisation de la zone à urbaniser 1AU ne se fera qu'après que la commune aura :

- Fait état de l'étude de densification des espaces conduite pendant les travaux de préparation du PLU ;
- Revu l'hypothèse de densité de construction dans les zones urbaines afin de tirer profit des superficies mutables ;
- Considéré la réduction de surface dévolue à la zone 1AU, tout en conservant les adaptations de voirie nécessaire à son désenclavement.

Réserve 2 :

Les deux secteurs Nt situés le long de la vallée de la Renarde seront reclassés en N et seront protégés de toute activité ou aménagement mettant en péril le site classé.

Réserve 3 :

Le zonage du secteur du Petit Brétigny sera modifié pour respecter les limites de la propriété cadastrés AB479 qui demeurera incluse en zone UB et le positionnement de l'emplacement réservé n°4 déplacé en conséquence

A Verrières le Buisson, le 15 juin 2018

Ce rapport a été transmis le 15 juin 2018 à Mme le Maire de Breux-Jouy

Une copie en a été adressée au tribunal administratif de Versailles.